GEMEINDE HELDENSTEIN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 4. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 01.04.2025
Beginn:	20:35 Uhr
Ende:	22:01 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia	abwesend von 19:38 Uhr - 19:41 Uhr

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard	
Altmann, Josef	
Hammerl, Bernhard	
Hansmeier, Christian	
Hartmetz, Florian	
Häußler, Bertram	
Hönig, Andreas	
Höpfinger, Rupert	
Kiefinger, Johannes	abwesend von 21:54 Uhr - 21:56 Uhr
Lurz, Josef	
Müller, Rupert	
Rudolf, Harald	
Schwenk, Georg	

Schriftführer

Wagner, Markus	abwesend von 20:11 Uhr - 20:14 Uhr

Verwaltung

Fiolka, Laura	
Munding, David	anwesend ab 20:35 Uhr

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Holzner, Hilmar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

6. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung

7. Bauleitplanung

7.1 Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)
Vorlage: III/626/2024

7.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster
Vorlage: III/753/2025

8. Würdigung von Bauanträgen

8.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf der Flurnummer 1443 der Gemarkung Heldenstein (Johannesstraße 20 Haigerloh)
Vorlage: III/754/2025

8.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung des Freiflächengestaltungsplans für das neu errichtete Mehrfamilienhaus mit 21 WE und Tiefgarage auf der Flurnummer 127 der Gemarkung Heldenstein (St.-Rupert-Straße 1)
Vorlage: III/755/2025

9. Anpassung der Entschädigung für die Überlassung des Rathauses (Rathausmiete)
Vorlage: II/320/2025

10. Abschluss eines neuen Mietvertrags für die Schulanlage der Gemeinde Heldenstein
Vorlage: II/292/2024

11. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Bekanntgabe der Soll-/ und Abschlussdaten
Vorlage: II/315/2025

12. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Genehmigung überplanmäßige und außerplanmäßige Ausgaben
Vorlage: II/316/2025

13. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Bildung von Haushaltsresten
Vorlage: II/317/2025

14. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Genehmigung Umbuchung von Haushaltsresten
Vorlage: II/318/2025

15. Aufstellung des Haushalts 2025
Vorlage: II/319/2025

16. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung

16.1 Auftragsvergabe zur Errichtung einer neuen Sirene in Haigerloh mit Einmessung und Beantragung des neuen Sirenenstandorts
Vorlage: III/750/2025/1

17. Bekanntmachungen

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 20:35 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

6. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung

Beschluss:

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

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

7. Bauleitplanung

7.1 Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)

Sachvortrag:

Am 11.01.2024 wurde erstmals ein Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Ortsteil Niederheldenstein bei der Gemeinde eingereicht. Grund dafür ist der private Bauwunsch des Antragstellers, zur Errichtung einer Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich auf der Flurnummer 662/1 der Gemarkung Heldenstein. Aufgrund neuer Erkenntnisse zum Sachverhalt wurde die Behandlung des Antrages in der Sitzung am 26.02.2024 zurückgestellt.

Nach der Nachforderung von für die Prüfung des Antrages relevanter Unterlagen liegt der Gemeinde nun mit Schreiben vom 03.02.2025 erneut der Antrag vor. Dem Antrag beigelegt wurde:
Eine Beschreibung des geplanten Erweiterungsvorhabens mit Betriebsbeschreibung, ein Auszug aus der Handwerksrolle vom 21.08.2024, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Beschreibung der aktuellen Wohnnutzung auf dem Anwesen der Flurnummer 669 Gemarkung Heldenstein (Wiesenstraße 5) und der künftigen Wohnnutzung im neu geplanten Wohnhaus.

Bisheriger Sachverhalt und bauplanungsrechtlicher Lage zum Betrieb
Die Werkstatt mit Wohnhaus und Garage wurde 1997 erstmals zulässigerweise errichtet. Seitdem wurde das Gewerbe 2002 und 2005/2009 nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB bereits zwei Mal erweitert. Zuletzt wurde der Wiederaufbau der Gewerbehalle im Jahr 2013, nach einem Brandvorfall gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB genehmigt. Die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebes ist insoweit zulässig, als diese im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist – eine Verdopplung des Betriebes ist nach aktueller Rechtsprechung unzulässig. Das Betriebsgebäude wurde erstmals mit einer Grundfläche von ca. 175 m² errichtet. Aktuell sind insgesamt über 1700 m² Fläche durch den Betrieb überplant (s. beiliegender Lageplan). Für die im beiliegenden Lageplan ausgefüllt dargestellten Flächen liegen Baugenehmigungen vor. Für die im Lageplan schraffiert dargestellten Flächen liegen uns keine Genehmigungsunterlagen vor. Nachdem sich das Betriebsgebäude schon jetzt bereits mehr als verdoppelt hat und das geplante Wohnhaus im Außenbereich auch nicht begünstigt ist, ist das Bauvorhaben weder nach § 35 Abs. 4 noch nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Auch kann das betreffende Grundstück nicht dem Innenbereich zugewiesen und nach § 34 BauGB bebaut werden. Der Ortsteil Niederheldenstein stellt größtenteils eine zusammenhängende Bebauung dar. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil

ist größtenteils dem Innenbereich zugewiesen und endet grundsätzlich mit der letzten Bebauung. Eine Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ohne weiteres nicht zulässig. Im vorliegenden Fall endet die Bebauung bereits vor dem betreffenden Grundstück, nämlich mit der Gebäudekante des bestehenden Betriebes auf der Flurnummer 669 der Gemarkung Heldenstein. Aus den vorgenannten Gründen ist der Neubau einer Produktionshalle mit Neubau eines weiteren Wohnhauses auf der Flurnummer 662/1 der Gemarkung Heldenstein nicht möglich. Vorbehaltlich der Planungshoheit der Gemeinde könnte eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ausschließlich durch eine Überplanung des Ortsteils hergestellt werden. Der Bauherr beantragt dahingehend die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung durch die Gemeinde Heldenstein, zur Schaffung des gewünschten Baurechts.

Bauplanungsrechtliche Lage zum beantragten Wohnhaus:
Nach Prüfung der Antragsunterlagen und anschließender Beratung durch den Bayerischen Gemeindetag nach Schilderung des vorliegenden Antrages, wird vom Erlass der Satzung mit Neubau eines Wohnhauses insgesamt abgeraten. Bereits die Begrifflichkeit „Betriebsleiterwohnhaus bzw. -wohnung“ wird hier falsch verwendet. Eine Betriebsleiterwohnung ist eine Wohnung in der ein Arbeiter/Inhaber z.B. übernachtet oder wohnt, weil dies für die Betriebsführung zwingend erforderlich ist (z.B. wegen Wartung, Störungen, Warenannahmen,). Da sowohl Betriebsinhaber und Sohn bereits vor Ort wohnen (Wiesenstraße 5), handelt es sich vorliegend um kein Betriebsleiterwohnhaus, vielmehr um ein einfaches Wohnhaus. Ein Wohnhaus im Außenbereich ist ohne Privilegierung nicht ohne weiteres genehmigungsfähig. Auch ist der Erlass einer Satzung mit der Schaffung von Wohnbaurecht in diesem Außenbereichsteil städtebaulich nicht begründbar, was im Falle des Erlasses zum Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung und damit zu Schadenersatzansprüchen führen kann. Zur Errichtung eines Wohnbauvorhabens wird auf ausgewiesene und auszuweisende Wohnbaugebiete hingewiesen oder den Innenbereich. Auch hier sind vorrangig Alternativen in Erwägung zu ziehen. Es haben bereits Gespräche mit dem Antragsteller stattgefunden, in denen die Gemeinde eine Erweiterung (Aufstockung, Anbau) des bestehenden Wohnraumes vor Ort in Aussicht gestellt hat (Innenbereich). Darüber hinaus steht nach uns vorliegenden Informationen ein Grundstück mit Wohnhaus in unmittelbarer Nähe an das betreffende Flurstück zum Verkauf.

Situation der vorhandenen Baunutzungen
Bisher ist das betreffende Grundstück im Flächennutzungsplan nicht als Bauland ausgewiesen. Trotz der überwiegenden Darstellung des Ortsteils Niederheldenstein im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), kann der Ort aufgrund seiner uneinheitlichen Nutzung baurechtlich keinem Gebietscharakter zugewiesen werden. Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Anwesen mit dazugehörigen Wohnhäusern und zeichnet sich daneben aus durch einen kleineren Anteil von Wohnen und Gewerbe (sog. Gemengelage). Da auch der in Frage kommende Bereich vor allem landwirtschaftliche Anwesen betrifft, ist das Risiko bei einer Überplanung zu berücksichtigen, welches eine Einschränkung bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten und ihrer Weiterentwicklung mit sich bringen kann. Andersrum kann bei evtl. Erweiterung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen auch mit erheblichen Auflagen für das betroffene Gewerbe gerechnet werden.
In diesem Zusammenhang gibt die Verwaltung zu Kenntnis, dass auf dem betreffenden Grundstück bereits ein Geh- und Fahrtrecht für den anliegenden nachbarlichen Landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flurnummer 662 Gemarkung Heldenstein, eingetragen ist. Eine Erweiterung dieses Betriebes ist nicht ausgeschlossen – Erweiterungsvorschläge wurden bereits geäußert.

Aufstellen einer entsprechenden Ortssatzung nach § 34 BauGB
Nach Aussagen der unteren Bauaufsichtsbehörde kann eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden, sofern die Gemeinde eine bauplanungsrechtliche Weiterentwicklung des Ortes Niederheldenstein anstreben möchte. Im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist demnach ein „größerer“ Umgriff des Ortes mit städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ort erforderlich. Nach anwaltlicher Einschätzung ist das gerade bei der Überplanung eines einzelnen Grundstückes als kritisch zu werten. Mit der Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können Außenbereichs**flächen**, nicht aber einzelne Baugrundstücke, in den Innenbereich einbezogen werden, wenn das Aufstellen dieser Satzung von städtebaulichen

Gründen getragen und abwägungsgerecht aufgestellt werden kann. Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung allein zum Gefallen eines Bauwerbers ist auch nach rechtlicher Einschätzung nicht möglich, da es an städtebaulichen Gründen mangelt. Die Rechtfertigung städtebaulicher Gründe bezogen auf die Haltung eines ortsansässigen Betriebs ist aktuell insoweit nicht haltbar, da alternative Möglichkeiten wie z.B. die Ausweisung neuer Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden können. Die Gemeinde ist bemüht in naher Zukunft neue Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu entwickeln.

Abschließende Beurteilung
Die Gemeinde wurde darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 34 Abs. 5 BauGB in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB enthalten sein können, woraus zunächst zu folgern ist, dass die Regelungsdichte eines Bebauungsplanes in einer Satzung nach § 34 BauGB nicht erreicht werden kann. Es wurde auf die Gefahr hingewiesen, dass – vorbehaltlich der rechtswirksamen Regelungen einer Satzung – mit Verwirklichung der Baukörper im dargestellten Bereich, ein Baurecht nach § 34 BauGB oder auch § 35 BauGB entsteht, womit auch eine weitere Entwicklung mit gewünschter Wohnbebauung nicht mehr sicher ausgeschlossen werden kann. Zudem ist im Zuge eines offiziellen Bauleitplanverfahrens die Erschließung des Gewerbebetriebes ordnungsgemäß darzustellen. Die Gemeinde befürchtet, dass die Ansprüche auf eine gewerbliche Erschließung für den anfallenden Anlieferungsverkehr in der Breite der Straße und einem ausreichenden Schleppkurvenradius nicht gegeben sind. Es ist auch zu berücksichtigen, dass bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über den naturschutzrechtlichen Ausgleich in § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a BauGB Anwendung finden – es werden Ausgleichsflächen erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung und der Regierung von Oberbayern ist vorrangig die Verdichtung der Orte anzustreben, bevor außerhalb des Ortes Außenbereichsflächen versiegelt werden und neues Baurecht geschaffen wird. Vor der Einbeziehung und Überplanung von einzelnen Flächen im Außenbereich, sind alternative Möglichkeiten zu prüfen und in diesem Zusammenhang vor allem die Gleichbehandlung aller Gewerbetreibenden zu berücksichtigen. Eine Gefälligkeitsplanung darf nicht sowohl nach rechtlicher Beratung als auch nach Beratung durch den Bayerischen Gemeindetag erfolgen. Deshalb wird der Verwaltung zum Erlass einer Satzung hier abgeraten und vor der Schaffung von Präzedenzfällen „gewarnt“.

Die Gemeinderäte beraten mit reger Beteiligung über den Sachverhalt und stellen Fragen an den anwesenden Rechtsanwalt, den die Verwaltung zu diesem Tagesordnungspunkt eingeladen hat. Der Rechtsbeistand beantwortet die Fragen ausführlich mit seiner rechtlichen Einschätzung.

Zusammenfassend bringt der Rechtsanwalt zum Ausdruck, dass im Falle der Zustimmung zum Antrag und einem ggf. entsprechenden späteren Satzungsbeschluss nach seiner Einschätzung das BauGB entgegensteht. Nach seiner Argumentation handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen sog. „dornartigen Auswuchs“, der dem unbestimmten Rechtsbegriff der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entgegensteht. Auf Nachfrage erklärte der anwesende Rechtsanwalt, dass aufgrund der zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe auch eine der Sicht der Verwaltung gegenteilige Sichtweise argumentierbar ist, diese jedoch nicht der von ihm vorgenommenen rechtlichen Würdigung entspricht. Die Frage, ob Gemeinderäte durch Ihre Abstimmung im Falle einer Zustimmung zum Antrag und einem entsprechenden späteren Satzungsbeschluss mit Ihrem Privatvermögen haften, beantwortet er wie folgt:
Zwei Verwaltungsjuristen, nämlich er und ein Vertreter des Bayerischen Gemeindetags, dessen Einschätzung verlesen wurde, raten von einem Satzungserlass, in dem nur die Fläche des „dornartigen Auswuchses“ überplant wird, ab. Die rechtswirksame Aufstellung der beantragten Ortssatzung begegnet Bedenken. Wird eine spätere Satzung aufgehoben und der Bauherr macht Schadenersatzansprüche z.B. wegen des Abbruchs im Bau befindlicher Gebäude geltend, ist es nicht ausgeschlossen, dass Gemeinderäte mit ihrem Privatvermögen für den Schadensausgleich haften, wenn Sie einem entsprechendem Satzungsbeschluss zustimmen und diese durch ein Gericht aufgehoben wird. Das gleiche ist auch anwendbar in Bezug auf den Nachbarschutz.

Gemeinderat Herr Häußler beantragt den Beschlussvorschlag zu ändern. Statt „…die Aufstellung einer Ortssatzung nach § 34 BauGB in Aussicht.“, soll der Beschlussvorschlag lauten „…die Aufstellung einer Ortssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Aussicht.“.
Abstimmung: **Beschlossen JA 14 NEIN 0**

Die Bürgermeisterin lässt namentlich über den Antrag abstimmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zu Kenntnis und stellt, entgegen der Empfehlung der Verwaltung, die Aufstellung einer Ortssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die **Erweiterung des Gewerbebetriebs** in Aussicht. Ein Vorschlag über den Umgriff und die städtebaulichen Ziele sind dem Gemeinderat im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen. Eine entsprechende Kostenvereinbarung ist im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses mit dem Antragsteller zu vereinbaren.

Abgelehnt
JA 1 NEIN 13

Stimmvermerke:

Zugestimmt hat die Erste Bürgermeisterin.
Abgelehnt haben alle anwesenden Gemeinderäte gemäß Anwesenheitsliste, s. Protokoll Seite 1.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zu Kenntnis und stellt, entgegen der Empfehlung der Verwaltung, die Aufstellung einer Ortssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Aussicht. Ein Vorschlag über den Umgriff und die städtebaulichen Ziele sind dem Gemeinderat im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen. Eine entsprechende Kostenvereinbarung ist im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses mit dem Antragsteller zu vereinbaren.

Beschlossen
JA 13 NEIN 1

Stimmvermerke:

Zugestimmt haben alle anwesenden Gemeinderäte gemäß Anwesenheitsliste, s. Protokoll Seite 1.
Abgelehnt hat die Erste Bürgermeisterin.

Beschlossen
JA 13 NEIN 1

7.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster

Sachvortrag:

Der Verwaltung lag eine Bauanfrage zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses in der Kirchstraße 10, auf der Flurnummer 32 der Gemarkung Heldenstein, vor. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“, welcher lediglich den Bestand überplant hat und ein weiteres Baufenster für ein zusätzliches Wohnhaus aktuell nicht vorsieht. Auch kann ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB ausgeschlossen

werden, da die Grundzüge der Planung durch die Schaffung eines zweiten Baufensters berührt werden. Die Verwirklichung des Bauwunsches kann lediglich im Zuge einer Bebauungsplanänderung mit Anpassung des Baurechts in Aussicht gestellt werden.

Mit Anschreiben vom 07.03.2025 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“ dahingehend schriftlich beantragt. Bei dem Antragsteller handelt es sich um den privaten Bauherrn – die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers liegt auch vor.
Der Antrag auf Änderung umfasst ausschließlich die Parzelle 16 (Flurnummer 32 der Gemarkung Heldenstein, Kirchstraße 10) und beinhaltet die Ergänzung eines zusätzlichen Baufensters im Gartenbereich für die Errichtung eines weiteren freistehenden Wohnhauses (siehe beiliegende Lagepläne). Der Bauherr ist bereit die anfallenden Planungskosten der Änderung zu übernehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“ hinsichtlich der Ergänzung eines Baufensters für die Errichtung eines Wohnhauses zu und beauftragt die Erste Bürgermeisterin und Verwaltung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes und Abschluss einer entsprechenden Kostenübernahmeerklärung mit dem Antragsteller. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt ein Änderungsentwurf in einer nächsten Sitzung vorzustellen.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

8. Würdigung von Bauanträgen

8.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf der Flurnummer 1443 der Gemarkung Heldenstein (Johannesstraße 20 Haigerloh)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebengebäude und Terrassendach auf der Flurnummer 1443 der Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, da sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich befindet. Die Nachbarzustimmungen liegen teilweise vor.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit einer carportähnlichen Doppelgarage und einer Terrassenüberdachung im Süden. Das Wohngebäude soll mit den Außenmaßen 13,89 m x 7,80 m und damit einer Grundfläche von 108,34 m² errichtet werden – die Terrasse hat eine Grundfläche von knapp 20 m². Das Dach wird als Satteldach ausgeführt, eingedeckt wird mit Anthrazitfarbenen Dachpfannen. Im EG wird die Fassade mit einer Schalung aus Fichte verkleidet im OG wird die Fassade verputzt.

Im Norden des Grundstücks ist der Anbau einer Garage mit einer Grundfläche von 31,81 m² und angebautem Raum für Fahrräder/Abstell mit einer Grundfläche von 15,43 m² geplant. Hieran soll ein weiteres Nebengebäude für das Abstellen von Gartenmöbeln etc. mit einer Grundfläche von 9,14 m² anschließen. Die bauordnungsrechtliche Grenzbebauung ist von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Im Bereich der geplanten Garage mit Nebengebäude soll das natürliche Gelände im Norden des Grundstückes um knapp 1 m aufgeschüttet und durch eine Stützmauer abgefangen werden, um das abfallende Urgelände an das Straßenniveau anzugleichen.

Durch das abfallende Gelände ist es nicht möglich, die Garage und das Nebengebäude mit einer Wandhöhe kleiner 3,00 m zu errichten. Da die Garage dadurch abstandsflächenpflichtig wird, besteht die Möglichkeit einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn oder einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn. Vorliegend

wurde ein Antrag auf Abweichung eingereicht, wodurch das Nachbargrundstück von einer Belastung durch die Abstandsflächenübernahme freigehalten werden soll. Die dafür erforderliche Nachbarzustimmung liegt vor.

Die übrigen Abstandsflächen wurden gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung berechnet und dargestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebengebäude und Terrassendach, gemäß § 34 BauGB erteilt.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

8.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung des Freiflächengestaltungsplans für das neu errichtete Mehrfamilienhaus mit 21 WE und Tiefgarage auf der Flurnummer 127 der Gemarkung Heldenstein (St.-Rupert-Straße 1)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Tektur des Freiflächengestaltungsplanes zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 WE und Tiefgarage auf der Flurnummer 147/0 der Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB. Die Nachbarzustimmungen liegen nicht vollständig vor.

Die Tektur bezieht sich ausschließlich auf die Freiflächen des Bauvorhabens. Die, gemäß den Festsetzungen, zu erbringende fußläufige Erschließung zum Edeka Markt in Form eines Weges an der Münchner Straße, ist nicht Bestandteil des Antrags. Der Bestand entspricht nicht den Festsetzungen und ist vorliegend nur informativ dargestellt. Der Teil der Bebauung bedarf noch einer Klärung und Entscheidung.

Folgendes ist Bestandteil des vorliegenden Bauantrages:
Aktuell sind fünf Stellplätze sowie die Tiefgaragenzufahrt von Westen anfahrbar. Die Tiefgaragenzufahrt sowie aktuell 6 Stellplätze befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Der aktuell bestehende Einzelstellplatz soll für die Errichtung eines verfahrensfreien Müllhäuschens zurückgebaut und als „Längsparkplatz“ wiederhergestellt werden. Dieser Stellplatz befindet sich aktuell auf öffentlichem Grund und stellt dementsprechend auch einen öffentlichen Stellplatz dar. Im Anschluss an den neuen Stellplatz soll eine Teilfläche für das Aufstellen der Müllcontainer zur Abholung mit Pflaster befestigt werden. Nach Rückmeldung der Kommunale Abfallwirtschaft sind die Container zur Abholung an die nächste befahrbare Straße bereitzustellen. Privatgrundstücke werden aus haftungstechnischen Gründen von den Mitarbeitern der Entsorgungsfirma im Allgemeinen nicht betreten. Eine Befestigung der Fläche dient der Aufstellung der Container.

Insgesamt werden 330 m² auf dem Grundstück als Grünfläche hergestellt. Das Maß der durch den Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen in Form von Blühwiesen wird eingehalten. Aufgrund der bisher ausgeführten Bebauung (Tiefgaragenzufahrt, Zuwegungen etc.) können allerdings die festgelegten Standorte der Blühwiesen nicht eingehalten werden. Dahingehend wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Verschiebung der insgesamt 115 m² geplanten Blühwiesen beantragt. Die ursprüngliche Lage ist im Tekturplan blau dargestellt (Streifen im Norden und Süden). Die Neuplanung ist anhand des Planzeichens Blühwiese dargestellt. Abschließend werden gemäß Artenliste im Bebauungsplan insgesamt fünf Bäume (2x Felsenbirne, 1x Kornelkirsche, 1x Blumenesche, 1x Eberesche) gepflanzt. Die Gartenflächen im Westen sollen mit einem 1 m hohen Metallzaun eingefriedet und teilweise mit Hecken hinter pflanzt werden.

Des Weiteren wird eine Abweichung nach BayBO für die Tiefgaragenabfahrt beantragt. Der steilere Teil der Abfahrt überschreitet teilweise die nach § 3 Abs. 1 GaStellV geforderten 15 % maximale Steigung. Eine Erläuterung hierzu kann aus dem Tekturplan entnommen und vorgelesen werden. Die bauordnungsrechtliche Abweichung ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstücksverhältnisse bezogen auf den Teil der Planung auf öffentlichem Grund noch nicht abschließend geklärt sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Tektur des Freiflächengestaltungsplanes zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 WE und Tiefgarage auf der Flurnummer 127/0 der Gemarkung Heldenstein, gemäß § 31 Abs. 2 erteilt

Abgelehnt
JA 0 NEIN 14

9. Anpassung der Entschädigung für die Überlassung des Rathauses (Rathausmiete)

Sachvortrag:

Das Grundstück u. Gebäude Schulstr. 5a („Rathaus“) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heldenstein und ist an die VG Heldenstein vermietet. Der entsprechende Mietvertrag ist der Anlage zu entnehmen.

Gem. § 4 Entschädigung für die Überlassung ist die Entschädigung in dreijährigem Turnus erneut anzupassen. Diese Anpassung war erstmals für die Jahre 2024 - 2026 fällig.
Zunächst sind nachträgliche HK im Jahr 2024 aus dem Jahr 2021 für den Glasfaseranschluss des Rathauses i.H.v. 1.949,20 € (Kosten 19.419,20 € abzgl. Zuschuss 17.542,00 €) zu aktivieren.

Weiterhin ist der kalkulatorische Zinssatz anzupassen. Dieser wurde im Jahr 2021 mit 1% festgelegt. Der Gemeinde steht bei der Festsetzung eines angemessenen kalkulatorischen Zinssatzes i.S.v. Art. 8 Abs. 3 Satz 1 KAG für das von ihr eingebrachte Eigenkapital grundsätzlich ein weiter Beurteilungsspielraum zu. Der kalkulatorische Zinssatz ist als Mittel eines langen Beurteilungszeitraums festzusetzen. Im Urteil vom 01.08.2018 fasst das VG Augsburg (Urteil vom 01.08.2018 Au 6 K 17.441 – Rn. 30 mit vielen weiteren Nachweisen) den Stand der Rechtsprechung und Kommentarliteratur zum kalkulatorischen Zins zusammen und kommt zu dem Ergebnis: „Ein Zinssatz von 4,5 % ist damit auch während der aktuell andauernden Niedrigzinsphase noch angemessen“.

Die Gemeinde Ampfing verwendet vergleichsweise derzeit einen kalkulatorischen Zinssatz von 3,75 % für die Kalkulation der Miete im Schulverband.

Der im Herbst 2021 festgesetzte kalkulatorische Zinssatz i.H.v. 1% wurde demnach aus Sicht der Verwaltung ungerechtfertigterweise zu niedrig angesetzt. Es wird daher vorgeschlagen, den kalkulatorischen Zinssatz für die Miete i.H.v. 3 % beim Gebäude und den Außenanlagen festzusetzen. Für das Grundstück ist gem. VG-Rats Beschluss vom 01.04.2015 lfd. Nr. 15 ein kalkulatorischer Zinssatz i.H.v. 1,5% festzusetzen. Dadurch ergeben sich folgende Mietpreise für die Jahre 2024 – 2026:

2024: 31.483,49 € 2025: 31.093,31 € 2026: 30.703,14 €

Die Berechnung ist der Anlage „Ermittlung Entschädigung Rathaus 2024 – 2026“ zu entnehmen.

Diesen Mietpreisen wurde in der VG Sitzung am 28.11.2024 bereits vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat Heldenstein zugestimmt.

Im Jahr 2021 wurde alternativ zur Berechnung des Mietpreises lt. Mietvertrag eine Berechnung der Miete anhand einer ortsüblichen Vergleichsmiete vorgeschlagen, jedoch nicht beschlossen. Die sich in 2021 daraus ergebende Jahresmiete i.H.v. 32.090,00 € für das Jahr 2021 deckt sich in etwa mit dem Mietpreis für das Jahr 2024 ff.. Dies lässt schlussfolgern, dass der kalkulatorische Zinssatz i.H.v. 3% gerechtfertigt ist.

Information der Kämmerei:

In 2024 wurde eine Miete i.H.v. 19.476,45 € (entspricht dem Haushaltsansatz) gezahlt. Die Nachzahlung i.H.v. 12.007,04 € soll im Haushaltsjahr 2025 erfolgen und ist entsprechend bei den Haushaltsplanungen berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Höhe der Miete für das Rathaus gem. § 4 des Mietvertrags vom 02.12.2021 zwischen der Gemeinde Heldenstein und der VG Heldenstein wie folgt:
2024: 31.483,49 € 2025: 31.093,31 € 2026: 30.703,14 €

Die Nachzahlung für das Jahr 2024 i.H.v. 12.007,04 € erfolgt im Haushaltsjahr 2025.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

10. Abschluss eines neuen Mietvertrags für die Schulanlage der Gemeinde Heldenstein

Sachvortrag:

Bisher besteht ein Mietvertrag zwischen der Gemeinde Heldenstein und der VG Heldenstein für die Schulanlage, datiert vom 22.04.2013, der als Anlage beigelegt ist. Im Zuge der Gesetzesänderung beim § 2b UStG erfolge eine Einnahmenanalyse unter Zuhilfenahme der Steuerkanzlei Dr. Küffner & Partner GmbH. Dabei stellte die Steuerkanzlei fest, dass aufgrund des Passus „Der Vertrag erstreckt sich ferner auf alle von der Gemeinde bereitgestellten Einrichtungsgegenstände“ (§ 1) ggf. eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorliegt, weil nicht die bloßen Räume, sondern auch die Einrichtungsgegenstände vermietet werden. Dadurch kämen für die Mitgliedsgemeinden zusätzlich 19% Kosten zu der im vorherigen Sachvortrag genannten Miete hinzu, ohne hierfür vorsteuerabzugsberechtigt zu sein.
Aus diesem Grund empfiehlt sich der Abschluss eines neuen Mietvertrags zum 01.04.2025 in dem die Einrichtungsgegenstände ausdrücklich nicht mitvermietet werden.

Einrichtungsgegenstände die ab dem 01.09.2011 angeschafft wurden, bezahlte ohnehin seitdem die Verwaltungsgemeinschaft, sodass eine Mietnachberechnung hierfür nicht erforderlich ist.

In der letzten VG-Sitzung am 06.03.2025 wurde der Vertragsentwurf bereits behandelt und vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat Heldenstein beschlossen. Eine wesentliche Änderung ist auch, dass sich der Mietpreis aufgrund der Grundschulsanierung erhöht hat. Die Höhe des Mietpreises wurde anhand eines vom Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf a. Inn vorliegenden Wertgutachtens errechnet.

Weiterhin empfiehlt es sich, redaktionelle Änderungen, aufgrund der Neuberechnung der Miete, vorzunehmen.

Folgender von der VG vorbehaltlich beschlossener Vertragsentwurf für die Miete der Schulanlage zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein und der Gemeinde Heldenstein wird zur Abstimmung vorgelegt:

Vertrag

zwischen der
Gemeinde Heldenstein,
vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Frau Antonia Hansmeier,
im Vertrag „Gemeinde“ genannt,
und der
Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein,
vertreten durch die Gemeinschaftsvorsitzende Frau Antonia Hansmeier,
im Vertrag „Verwaltungsgemeinschaft“ genannt,
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Vertragsgegenstand ist die Schulanlage der Grundschule Heldenstein. Dazu zählen das Schulgrundstück FlNr. 123/2 der Gemarkung Heldenstein (ausgenommen Anteil Kinderkrippe Heldenstein), das dazugehörige Parkgrundstück FlNr. 123/9 der Gemarkung Heldenstein, das Schulgebäude (ausgenommen Anteil Kinderkrippe Heldenstein), die Außenanlagen (ausgenommen Anteil Kinderkrippe Heldenstein), und die Turnhalle.
(2) Der Vertrag erstreckt sich nicht auf Einrichtungsgegenstände. Einrichtungsgegenstände die seit dem 01.09.2011 angeschafft wurden, werden von der Verwaltungsgemeinschaft bezahlt.
(3) Nebenkosten (z.B. Wasser, Kanal, Grundsteuer usw.) sind von der Verwaltungsgemeinschaft zu begleichen.

§ 2 Mietzweck

Der Vertragsgegenstand darf grundsätzlich nur für schulische Zwecke und für Zwecke der Schülerbetreuung (sog. Mittagsbetreuung) verwendet werden. Über die Verwendung für außerschulische Zwecke entscheidet unter Wahrung der schulischen Belange die Gemeinschaftsvorsitzende im Benehmen mit dem Schulleiter. Die Turnhalle darf außerhalb der Unterrichtszeit auch für außerschulische Zwecke verwendet werden.

§ 3 Vertragsdauer

(1) Das bestehende Vertragsverhältnis seit dem 01.01.2013 wird fortgeführt und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von beiden Seiten unter Wahrung einer jährlichen Kündigungsfrist jeweils zum Schuljahresende aufgelöst werden. Das Kündigungsschreiben muss dem Vertragspartner bis spätestens 31. Juli des Vorjahres zugehen.

§ 4 Entschädigung für die Überlassung

(1) Für die Überlassung der Schulanlage zahlt die Verwaltungsgemeinschaft an die Gemeinde eine jährliche Entschädigung, die sich ausfolgenden Kostenelementen ergibt:

1. *Abschreibungen i.H.v.*

   a) *1,5% bei den Bau- und Instandsetzungskosten (ausgenommen Schulgebäude) lt. Beschluss der Gemeinschaftsversammlung vom 01.04.2015 lfd. Nr. 15*
   b) *3,45% bei den Bau- und Instandsetzungskosten des Schulgebäudes lt. Restnutzungsdauer des Gutachtens des Gutachterausschusses des Landkreises Mühldorf a. Inn vom 22.07.2024 sowie*

2. *Kalkulatorische Zinsen i.H.v.*

a) 1,5% aus den Grunderwerbskosten lt. Beschluss der Gemeinschaftsversammlung vom 01.04.2015 lfd. Nr. 15
b) 3% aus dem übrigen Anlagekapital lt. Beschluss der Gemeinschaftsversammlung vom 01.04.2015 lfd. Nr. 15

Dadurch errechnet sich die Entschädigung zzgl. etwaig gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer wie folgt:

- *01.01.2024 bis 31.12.2024: 317.559,85 €*
- *01.01.2025 bis 31.12.2025: 313.003,61 €*
- *01.01.2026 bis 31.12.2026: 308.447,37 €*

Die Berechnung der Entschädigung wird in der Anlage zu diesem Mietvertrag dargestellt.

Die kalkulatorischen Kosten werden in dreijährigem Turnus jeweils aus den fortgeschriebenen Anlagewerten errechnet und für die folgenden beiden Jahre fortentwickelt. Die nächste Neuberechnung der Entschädigung erfolgt damit im Jahr 2027. Nach Fertigstellung des geplanten Neubaus der Turnhalle erfolgt in jedem Fall eine Neuberechnung der Entschädigung, auch wenn der Zeitpunkt innerhalb des Dreijahresturnus liegt.
(2) Die jährliche Nutzungsentschädigung ist von der Verwaltungsgemeinschaft in einem Einmalbetrag zum 01.07 jeden Jahres zu bezahlen. Für das Jahr 2024 erfolgt die Zahlung nach dem 01.07.2024. Die laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) – als Anlage Bestandteil dieses Mietvertrages – umlagefähigen Betriebskosten für das Haus hat der Mieter zusätzlich zur Miete einmal jährlich zu zahlen. Vorauszahlungen für die umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu leisten.

§ 5 Haftung

(1) Die Verwaltungsgemeinschaft haftet bei Beschädigung des Vertragsgegenstandes der Gemeinde für jedes Verschulden; sie hat den Nachweis zu erbringen, dass kein schuldhaftes Verhalten vorliegt. Dies gilt auch für die Außenanlagen, wenn der Schaden nachweislich von Schülern verursacht worden ist.
(2) Die Gemeinde kann nach ihrer Wahl entweder die Beseitigung der Schäden durch die Verwaltungsgemeinschaft verlangen oder die notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung auf Kosten der Verwaltungsgemeinschaft vornehmen.

§ 6 Nebenpflichten

(1) Die der Schulanlage zuzurechnende Sicherungspflicht auf öffentlichen Verkehrsflächen wird nach Maßgabe der gemeindlichen Winterdienstverordnung von der Gemeinde auf eigene Kosten durchgeführt. Die Verkehrssicherungspflicht auf dem Schulgrundstück obliegt der Verwaltungsgemeinschaft.
(2) Die Verwaltungsgemeinschaft ist verpflichtet, zur Vermeidung von Brandschäden alle gesetzlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten sowie die erforderlichen Einrichtungen und Vorkehrungen nach den Anweisungen der Brandversicherungsämter, der Gemeinde oder ihrer Beauftragten zu treffen. Es obliegt ihr:

a) die Beschaffung von Handfeuerlöschern in der notwendigen Anzahl und deren laufende Kontrolle hinsichtlich ihrer Betriebsfähigkeit,
b) die Aufstellung einer Feuerlöschordnung,
c) die jährliche Prüfung der Anlagen und Einrichtungen nach den geltenden bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen und ggf. die Abstellung der festgestellten Mängel.

(3) Die Verwaltungsgemeinschaft ist verpflichtet, elektrische Energieanlagen und elektrische Verbrauchsgeräte zu überwachen und in standzuhalten. Außerdem hat sie die Überprüfung durch die zuständigen Organe zu dulden und etwaige Kosten zu tragen.
(4) Wird die Schulanlage durch Brand, Explosion oder ähnliche Einwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt, so besteht für die Gemeinde keine Verpflichtung zum Wiederaufbau.

§ 7 Nutzung und Instandhaltung

(1) Die Verwaltungsgemeinschaft verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.
(2) Die Verwaltungsgemeinschaft hat auf ihre Kosten während der Vertragsdauer die in § 1 des Vertrages genannten Betriebsanlagen, Schlösser, Wasserhähne sanitäre Anlagen und Versorgungsleistungen zu warten und in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten sowie die Schönheitsreparaturen der Räume (nutzungsbedingt erforderliche Malerarbeiten der Innenwände, Nachstreichen von Türen und Fenstern im Inneren des Gebäudes) in angemessenen Zeitabständen durchzuführen.
(3) Die Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen (Parkflächen, Rasen- und Pflanzflächen) obliegt der Verwaltungsgemeinschaft.
(4) Im Übrigen ist die Instandsetzung und Instandhaltung des Vertragsgegenstandes Sache der Gemeinde, soweit es sich nicht um betriebsbedingte Maßnahmen handelt.
(5) Die Zahlungen für Versicherungen der Schulanlage (Gebäudeversicherung, Inhaltsversicherung), sowohl für das Gebäude, als auch für die Einrichtungen, übernimmt die Verwaltungsgemeinschaft.
(6) Ist die Verwaltungsgemeinschaft mit ihren Verpflichtungen nach Abs. 2 in Verzug, so ist die Gemeinde berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer mit dem Hinweis der Ersatzvornahme gesetzten Frist von 14 Tagen die notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Verwaltungsgemeinschaft durchführen zu lassen.
(7) Die Gemeinde ist berechtigt, Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Renovierungen, die für die Erhaltung und den gefahrlosen Betrieb der Schulanlage notwendig oder zweckmäßig sind, nach eigenem Ermessen durchzuführen.
(8) Wird durch bauliche oder andere Maßnahmen der Gemeinde die bestimmungsgemäße Nutzung des Vertragsgegenstandes ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt, so verpflichtet sich die Gemeinde, für die Zeit der Schließung oder Beeinträchtigung die vereinbarte Entschädigung zu erlassen oder angemessen zu ermäßigen.
(9) Schäden am Gebäude und an den Außenanlagen sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 8 Bauliche und sonstige Veränderungen

Zu baulichen und anderen nicht ohne weiteres wieder zu beseitigenden Veränderungen am Vertragsgenstand bedarf die Verwaltungsgemeinschaft der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Dem Antrag auf Zustimmung sind Kostenvoranschläge und Pläne beizufügen.

§ 9 Betreten der Schulanlage

Die Erste Bürgermeisterin der Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, die Schulanlage nach vorheriger Absprache mit der Schulleitung auch während der üblichen Schulzeit zu betreten. Auf eine möglichst geringe Störung des Schulbetriebs ist dabei zu achten.

§ 10 Rückgabe des Vertragsgegenstandes

(1) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die Schulanlage samt Einrichtung in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.
(2) Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch die Verwaltungsgemeinschaft vorgenommen, verpflichtet sie sich, diese spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt zu haben.

§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.
(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.

§ 12 Inkrafttreten

Der Mietvertrag wird wirksam zum 01.04.2025. Gleichzeitig wird der Mietvertrag vom 22.04.2013 dadurch aufgehoben.

Heldenstein, XX.XX.2025
Gemeinde Heldenstein

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Heldenstein, XX.XX.2025
Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein

Antonia Hansmeier
Gemeinschaftsvorsitzende

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des im Entwurf vorgelegten Mietvertrags zwischen der Gemeinde Heldenstein und der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein für die Schulanlage zu und beauftragt die Erste Bürgermeisterin mit dem Abschluss des Vertrags.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

11. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Bekanntgabe der Soll-/ und Abschlussdaten

Mitteilung:

Die Jahresrechnung 2024 wurde am 17.03.2025 erstellt. Der Verwaltungshaushalt schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit je 7.711.460,18 € (Plan 7.370.900 €) und im Vermögenshaushalt mit 5.523.033,84 € (6.049.800 €) ab.

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt beträgt 559.511,36 € (Plan Zuführung vom Vermögenshaushalt zum Verwaltungshaushalt 130.980 €), vom Vermögenshaushalt konnten 2.253.269,83 € der allgemeinen Rücklage zugeführt werden (Plan 1.741.670,00 €).

Der Stand der allgemeinen Rücklage beträgt zum 31.12.2024 3.541.015,49 €.

Aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 164.035,71 € und einer außerplanmäßigen Tilgung in Höhe von 400.000,00 € verringerten sich die Kreditschulden auf 2.135.295,15 €.
Das im Jahr 2022 aufgenommene kreditähnliche Rechtsgeschäft verringerte sich durch eine Tilgung in Höhe von 80.000,00 € auf 880.000,00 €.

Der Gemeinderat nimmt die Abschlussdaten zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

12. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Genehmigung überplanmäßige und außerplanmäßige Ausgaben

Sachvortrag:

Bis auf die nachfolgend genannten Ausgaben konnten sämtliche überplanmäßigen Ausgaben durch Deckungsringe gedeckt werden, bzw. benötigen nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 c der Geschäftsordnung keiner Genehmigung:

HhSt	Bezeichnung	Betrag
0.4640.70000	Betriebskostenförderung Kindertageseinrichtungen	84.464,83 €
0.6700.57000	Strom Straßenbeleuchtung	6.727,43 €
0.8150.63510	Bezug von Fremdwasser	10.211,24 €
1.9100.97700	Planmäßige Kredittilgung	84.835,71 €
1.9100.97790	Außerplanmäßige Kredittilgung	80.284,26 €

Sämtliche außerplanmäßigen Ausgaben benötigen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 c der Geschäftsordnung keiner Genehmigung

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt nachträglich die überplanmäßigen Ausgaben.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

13. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Bildung von Haushaltsresten

Sachvortrag:

Neue und alte Haushaltsreste wurden bei folgenden Haushaltsstellen gebildet:

HhSt Ausgaben	Bezeichnung	Haushaltsrest
1.0600.94000	Baumaßnahmen Rathaus	2.760,01 €
1.1300.93502	Vermögenserwerb FFW Weidenbach	10.000,00 €
1.1430.95000	Integrales Hochwasserkonzept	10.000,00 €
1.3400.93500	Vermögenserwerb Alter Wirt gesamt	1.000,00 €
1.3400.94000	Baumaßnahmen Alter Wirt gesamt	2.000,00 €
1.4600.94000	Vermögenserwerb Spielplätze/Jugendraum	5.000,00 €
1.6200.93200	Erwerb Wohnbaugrundstücke einschl.NK	3.888,92 €
1.6300.93200	Erwerb Straßengrundstücke einschl. NK	11.259,44 €
1.6300.95000	Straßenbaumaßnahmen allgemein	20.000,00 €
1.6700.95002	Straßenbeleuchtung Holzfeldstraße	25.000,00 €
1.7000.95000	Abwasserbeseitigung Kanalbau allgem.	34.807,90 €
1.7710.93500	Vermögenserwerb Bauhof	6.138,00 €
1.7710.94000	Baumaßnahmen Bauhof	4.000,00 €
1.7910.93200	Kauf Gewerbegrund einschl. Nebenkost.	16.200,64 €
1.8100.94000	Errichtung Photovoltaikanlagen	50.000,00 €
1.8810.93200	Erwerb sonst./landw. Grundstücke	1.121.068,48 €

HhSt	Bezeichnung	Haushaltsrest
Einnahmen		
1.2100.36100	Zuschuss Schule	261.000,00 €
1.9100.37700	Kreditaufnahme	1.000.000,00 €

Bei den Krediteinnahmen handelt es sich um eine Ermächtigung aus dem Haushaltsjahr 2022. Die Ermächtigung ist nur im dafür veranschlagten Haushaltsjahr und den Finanzplanungsjahren gültig (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 KommHV-Kameralistik). Eine Übertragung des Haushaltsrest ins Haushaltsjahr 2026 ist grundsätzlich nicht mehr möglich bzw. nur noch bis zum Erlass des Haushalts des Haushaltsjahres 2026 möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Bildung der o.a. Haushaltsreste.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

14. Haushaltswesen - Jahresrechnung 2024 - Genehmigung Umbuchung von Haushaltsresten

Sachvortrag:

Folgende Haushaltsreste wurde umgebucht:

Von Haushaltsstelle 1.7610.94000 – Breitbandinitiative
auf Haushaltsstelle 1.8180.94000 – Breitbandinitiative
11.113,68 €

Laut Schreiben des Bayer. Landesamt für Statistik sollen Maßnahmen für den Breitbandausbau bei der Gruppierung 8180 verbucht werden.

Von Haushaltsstelle 1.2110.94001 – Neubau Turnhalle
auf Haushaltsstelle 1.9100.97790 – außerplanmäßige Kredittilgung
319.715,75 €

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt nachträglich die Umbuchungen der Haushaltsreste.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

15. Aufstellung des Haushalts 2025

Sachvortrag:

Vorbericht gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 KommHV zum Haushalt 2025 der Gemeinde Heldenstein

1. Allgemeines

Laut amtlicher Fortschreibung des Bayer. Landesamts für Statistik hatte die Gemeinde Heldenstein 2.858 Einwohner zum Stichtag 30.06.2024. Zum 30.06.2023 (Grundlage der Aufstellung des Haushalts 2024) waren es noch 2.829 Einwohner. Das entspricht einer Steigerungsrate vor rd. + 2,1 %.

2. Einjahreshaushalt 2025

Für die Haushaltsjahre 2007 bis 2022 sind jeweils Doppelhaushalte aufgestellt worden. Um die hohen Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Verwerfungen aufgrund des Ukraine-Krieges und den weiteren Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Heldenstein zu tragen, wurde für das Haushaltsjahr 2023 erstmals wieder ein Einjahreshaushalt aufgestellt. Aufgrund der aktuellen anhaltenden schnellen Entwicklungen vor allem im Bereich der Energiewende wird für das Haushaltsjahr 2025 wieder – wie auch im Jahr zuvor – ein Einjahreshaushalt aufgestellt. Das Haushaltsvolumen stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsvolumen - in 1.000 Euro -	**Ergebnis 2023**	**Ansatz 2024**	**Ansatz 2025**
Verwaltungshaushalt	6.845,0	7.370,9	8.512,8
Vermögenshaushalt	581,5	6.049,8	4.601,9
Gesamtvolumen	7.426,5	13.420,7	13.114,7

3. Entwicklung der wichtigsten Einnahme und Ausgabearten im Verwaltungshaushalt

Im Einzelnen:

Einnahmen des Verwaltungshaushalts - in 1.000 Euro -	**Ergebnis 2023**	**Ansatz 2024**	**Ansatz 2025**
Steuern, allg. Zuweisungen			
Grundsteuer	336,0	348,0	450,5
Gewerbesteuer	1.060,1	1.130,0	1.400
Gemeindeanteil Einkommensteuer	2.079,0	2.106,0	2.232
Gemeindeanteil Umsatzsteuer	101,1	108,0	106,5
Schlüsselzuweisungen	773,2	639,1	866,9
Einkommensteuerersatz	154,1	168,4	162,1
Sonstige	72,2	75,0	72,5
Einnahmen aus Verwaltung u. Betrieb			
Kinderbetreuung	1.004,9	1.114,6	1.232,3
Abwassergebühren	288,8	300,1	310,0
Wassergebühren	367,6	361,8	365,0
Miete Schule u. Rathaus von VG	127,0	219,5	430,6
Sonstige (darunter USt vom Finanzamt)	304,1	486,8	659,7
Sonstige Finanzeinnahmen	176,9	182,7	224,7
Zuführung vom Vermögenshaushalt	0,0	130,9	0,0

Gesamtvolumen	6.845,0	7.370,9	8.512,8

Die Steuereinnahmen wurden auf Basis der Bekanntgabe der Steuerentwicklungszahlen im Ministerialblatt bzw. auf Basis bereits erhaltener Bescheide und die Gebühreneinnahmen auf Basis der jeweils aktuellen Gebührenkalkulationen angesetzt.

Ausgaben des Verwaltungshaushalts - in 1.000 Euro -	**Ergebnis 2023**	**Ansatz 2024**	**Ansatz 2025**
Personalausgaben	842,7	886,7	950,3
Sächlicher Verwaltungs- u. Betriebsaufwand			
Umlage Grundschule	257,8	436,9	543,8
Bezug von Fremdwasser	192,6	216,0	240,0
Sonstige	851,5	1.039,0	1.364,0
Zuweisungen und Zuschüsse			
Kinderbetreuung	1070,3	1.208,1	1.289,4
Umlage Kläranlage	231,7	265,3	248,3
Umlage Schulverband Ampfing	132,0	156,8	180,0
Sonstige	34,6	32,9	20,8
Sonstige Finanzausgaben			
Kreisumlage	1.746,2	2.046,0	1.927,7
Verwaltungsumlage	733,9	865,2	856,2
Zuführung zum Vermögenshaushalt	578,5	0,0	693,6
Sonstige	173,2	218,0	198,7
Gesamtvolumen	6.845,0	7.370,9	8.512,8

Bei den Personalausgaben werden die geltenden Tarifsteigerungen berücksichtigt. Beim Sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand ergeben sich Mehrausgaben insbesondere aufgrund der inflationären Preissteigerungen. Ebenso darin ist die Vorsteuer für das Hackschnitzelgebäude und die Turnhalle enthalten, wodurch deutliche Mehrausgaben anfallen, die aber im Rahmen der Steuererklärung wieder erstattet werden.

4. Entwicklung der wichtigsten Einnahme und Ausgabearten im Vermögenshaushalt

Im Einzelnen:

Einnahmen des Vermögenshaushalts - in 1.000 Euro -	**Ergebnis 2023**	**Ansatz 2024**	**Ansatz 2025**
Zuführung vom Verwaltungshaushalt	578,5	0,0	693,6
Veräußerung von Grundstücken	-1,9	3.839,0	616,4
Veräußerung von bewegl. Anlagevermögen	0,0	1,6	0
Beiträge und ähnliche Entgelte	56,4	1.115,9	60
Zuweisungen und Zuschüsse			
Zuweisungen vom Land für Brandschutz	-43,3	0,0	43,3
Zuschuss Feuerwehrverein Lauterbach	0,0	14,5	14,0
Zuschuss Feuerwehrverein Weidenbach	0,0	11,4	6,0
Sanierung Grundschule	-609,0	890,0	1,0
Baukostenzuschuss Kindergarten	438,0	0,0	0,0
Investitionspauschale	126,5	126,5	126,5
Straßenausbaupauschale vom Land	27,6	30,0	30,0
Sonstige	8,7	20,9	755
Kreditaufnahmen	0,0	0,0	0,0
Entnahmen aus Rücklagen	0,0	0,0	2.256,1
Gesamtvolumen	581,5	6.049,8	4.601,9

Die Entnahme aus Rücklagen erfolgt insbesondere, um Grundstückskäufe ohne Kreditaufnahme tätigen zu können. Unter dem Posten „Sonstige Zuweisungen und Zuschüsse“ werden im Haushaltsjahr 2025 die Einnahmen der Bundesförderung für das Hackschnitzelgebäude dargestellt.

Ausgaben des Vermögenshaushalts - in 1.000 Euro -	**Ergebnis 2023**	**Ansatz 2024**	**Ansatz 2025**
Zuführung an Rücklagen	311,8	1.741,7	0
Zuführung zum Verwaltungshaushalt	0	130,9	0
Vermögenserwerb			
Erwerb von Grundstücken	-645,4	1.735,0	850,0
Bewegl. Anlagevermögen Feuerwehren	-65,5	135,5	83,0
Bewegl. Anlagevermögen Bauhof	77,4	8,0	0
Sonstige	11,3	12,0	36,3
Baumaßnahmen			
Sanierung Grundschule/ Neubau Turnhalle	605,3	247,0	300
Errichtung Biomasseanlage u. Wärmenetz	272,2	1.200,0	850
Baukostenzuschuss Kindergarten	-150,0	0	0
Errichtung PV-Anlagen	0	100,0	97
Straße, Kanal, Wasser	-182,7	465,0	1.922
Feuerwehrhaus Weidenbach	18,3	25,4	6,5
Sonstige	85,8	79,4	295,1
Kredittilgung	157,8	79,2	59,5
Umlagen			
Verwaltungsumlage	24,6	73,7	17,6
Umlage Grundschule	29,8	0,6	1,6
Umlage Kläranlage	30,8	16,2	58,3
Schulverband Ampfing	0	0	25
Gesamtvolumen	581,5	6.049,8	4.601,9

Beim Erwerb des beweglichen Anlagevermögens Feuerwehren 2025 werden u.a. die Anschaffung eines Notstromaggregats und zweier Feuerwehrautos (Restzahlung Auto Lauterbach und Neuanschaffung Weidenbach) abgebildet. Im Posten „sonstiger Vermögenserwerb“ werden u.a. Ausgaben für die Gaststätte „Alter Wirt“, insbesondere für Biergarten und Café, sowie die Spielgeräte für den Bau eines Spielplatzes dargestellt.

Bei den Baumaßnahmen „Errichtung Biomasseanlage u. Wärmenetz“ stellen ausstehende Rechnungen für das Hackschnitzelgebäude, sowie die Verlegung des Wärmenetzes für das Hackschnitzelgebäude große Posten dar. Daneben ist der hohe Ansatz unter Baumaßnahmen für „Straße, Kanal und Wasser“ auf die Sanierung der Goethestraße zurückzuführen. Weiterhin sollen PV-Anlagen auf den Dächern der Kinderkrippe und des Rathauses angebracht werden. Der Posten „Sonstige Baumaßnahmen“ enthält u.a. die Umrüstung eines 2-Rohr-Systems der Heizung für den „Alten Wirt“, sowie die Modernisierung der Sirenenstandorte und den Umbau des Eingangsbereiches des Rathauses. Auch mögliche Baukosten für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofs sind darin enthalten.

5. Zuführung zum Vermögenshaushalt

Die Mindestzuführung zum Vermögenshaushalt nach § 22 Abs. 1 Satz 2 1. Halbsatz KommHV in Höhe der ordentlichen Tilgung von Krediten wird im Haushaltsjahr 2025 erreicht.
Auch in den Finanzplanungsjahren 2026 bis 2028 wird die Mindestzuführung zum Vermögenshaushalt durchweg erreicht.

6. Dauernde Leistungsfähigkeit

Die Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit fällt im Haushaltsjahr 2025 positiv aus. In den Finanzplanungsjahren 2026 bis 2028 fällt die Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit ebenfalls positiv aus.

7. Schulden

Der Stand der Schulden hat 2.135.295,18 Euro zum 31.12.2024 betragen (entspricht 747 Euro je Einwohner; der bayernweite Durchschnitt von Gemeinden vergleichbarer Größenklasse hat 728 Euro in 2022 betragen). Ordentliche und außerordentliche Tilgungsraten hierauf werden im Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 59.500 Euro erwartet.

Zur Finanzierung von Grunderwerben war im Haushalt 2022 eine Ermächtigung zur Kreditaufnahme in Höhe von bis zu 2.000.000 Euro vorgesehen. Als Haushaltsrest konnten hieraus auf das Haushaltsjahr 2025 1.000.000 Euro übertragen werden. Das ergibt bei voller Ausschöpfung des Kreditrahmens 2025 einen voraussichtlichen Schuldenstand zum 31.12.2025 in Höhe von knapp 3,07 Mio. Euro, der bis Ende des Finanzplanungszeitraums voraussichtlich auf 1,97 Mio. Euro (entspricht 689 Euro je Einwohner) sinkt.

Besonders hervorzuheben ist, dass im Finanzplanungszeitraum, trotz hoher Investitionen keine neue Kreditaufnahme vorgesehen ist und die allgemeine Rücklage über die Dauer des Finanzplanungszeitraumes (siehe Punkt 9.) dennoch erhöht werden kann.

8. Kassenlage

Mit § 5 der Haushaltssatzung wird der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben auf 1.100.000 Euro festgesetzt. Aufgrund des niedrigen bzw. negativen Zinsniveaus der Vorjahre und der jetzt absehbar erforderlichen Auszahlungen wurden und werden keine langfristigen Geldanlagen getätigt, so dass die Rücklage kurzfristig zur Verfügung steht und die Gemeinde keine Liquiditätsprobleme aufweist.

9. Allgemeine Rücklage

Im Haushaltsjahr 2024 ist eine Zuführung von 1.741.670 Euro erfolgt, womit der Rücklagenbestand 3.541.0153,49 Euro zum 31.12.2024 beträgt.

Aufgrund des zu erwartenden Erwerbs von Grundstücken, der Sanierung der Goethestraße, des Ausbaus des Wärmenetzes und des Baus der Turnhalle kann in 2026 keine Zuführung eingeplant werden. In den Finanzplanungsjahren 2027 und 2028 werden dann insbesondere durch Förderungen und Grundstücksverkäufe eine Zuführung an die Rücklagen erzielt werden können

Die Mindestrücklage nach § 20 Abs. 2 KommHV in Höhe von 66.007 Euro wird erreicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung bzw. Bescheinigung der rechtsaufsichtlichen Unbedenklichkeit, die nachstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 zu erlassen und den Haushaltsplan 2025 mit den darin enthaltenen Ansätzen, sowie den dazugehörigen Bestandteilen und Anlagen aufzustellen.

Aufgrund des Art. 63. ff. GO erlässt die Gemeinde Heldenstein folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 wird hiermit festgesetzt; er schließt im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen
und
Ausgaben mit 8.512.830 Euro
und im Vermögenshaushalt
in den Einnahmen
und
Ausgaben mit 4.601.900 Euro
ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Der Gesamtbetrag von Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2025 zur Leistung von Auszahlungen in künftigen Jahren für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen wird auf 150.000 Euro festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. *Gewerbesteuer 380 v. H.*

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 1.100.000 Euro festgesetzt.

§6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2025 in Kraft.

Beschlossen
JA 14 NEIN 0

16. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung

16.1 Auftragsvergabe zur Errichtung einer neuen Sirene in Haigerloh mit Einmessung und Beantragung des neuen Sirenenstandorts

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat den Neubau einer Mastsirene inkl. Sireneneinmessung in Haigerloh und die Demontage der alten Sirene beschlossen und den Auftrag an die Firma abel&käufl aus 84034 Landshut vergeben.

Zur Kenntnis genommen

17. Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin teilt mit:

- Sie lädt alle Anwesenden zum Maibaumaufstellen am 01. Mai in Heldenstein ein. Ein Maibaumdieb hat sich heute bei ihr gemeldet, die Verhandlungen werden aufgenommen.

- Am 05. April ist wieder Rama dama mit anschließender Verpflegung für die Helfer.

Anfragen aus dem Gemeinderat:

- Herr Höpfinger:

  a) Er lädt alle Anwesenden zum Maibaumaufstellen am 27. April in Lauterbach ein.

  b) Er erkundigt sich, wer Interesse an der Besichtigung einer Agri-PV-Anlage hat.

     Das Thema wurde bereits besprochen. Die Bürgermeisterin wartet auf neue Terminvorschläge des Organisators der geplanten Besichtigungsfahrt.

- Herr Hönig:

  Derzeit wird der Weg nach Lauterbach asphaltiert und hört vor dem Hügel auf. Er erkundigt sich, ob der Weg bis zum Hügel rauf asphaltiert werden kann und ob bei den Arbeiten auch ein Leerrohr für Glasfaser eingezogen wurde.

  Eine weitere Asphaltierung ist vorerst nicht vorgesehen, hier werden Förderprogramme abgewartet. Ein Leerrohr wird nicht benötigt, weil die Glasfasererschließung über Goldau erfolgt.

- Herr Altmann:

  a) Er erkundigt sich, ob der Wasserverlust an der Autobahn wie bereits besprochen noch immer vorherrscht.

     Die Gemeinde schafft einen Lecksucher an mit dem die besagte Stelle kontrolliert wird.

  b) In der Straße beim Wirt in Weidenabach in der Kurve ist wieder ein Loch. Dieses wird regelmäßig mit Kies aufgefüllt was kontraproduktiv ist.

     Das Loch wird zeitnah ausgebessert. Wer den Kies auffüllt ist nicht bekannt, die Kiesauffüllung wird jedenfalls nicht vom Bauhof vorgenommen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 22:01 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner
Schriftführung