



GEMEINDE HELDENSTEIN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 5. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.05.2025
Beginn:	19:01 Uhr
Ende:	19:58 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard
Altmann, Josef
Hammerl, Bernhard
Hartmetz, Florian
Häußler, Bertram
Holzner, Hilmar
Höpfinger, Rupert
Lurz, Josef
Müller, Rupert
Rudolf, Harald

Schriftführer

Wagner, Markus

Verwaltung

Fiolka, Laura

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hansmeier, Christian
Hönig, Andreas
Kiefinger, Johannes
Schwenk, Georg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
- 2.** Bauleitplanung
- 2.1** Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung
Vorlage: III/763/2025
- 2.2** Nachbarbeteiligung Gemeinde Waldkraiburg gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128
Vorlage: III/764/2025
- 3.** Ortsrecht; Erlass einer Stellplatzsatzung
Vorlage: GL/424/2025
- 4.** Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:01 Uhr die öffentliche 5. 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

GR Herr Lurz beantragt das Protokoll wie folgt zu ändern.

1. TOP 7.1, drittletzter Absatz, nach Satz 2 „...städtebaulichen Entwicklung“ gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entgegensteht“ soll eingefügt werden:

„Auf Nachfrage erklärte der anwesende Rechtsanwalt, dass aufgrund der zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe auch eine der Sicht der Verwaltung gegenteilige Sichtweise begründbar ist, diese jedoch nicht der von ihm vorgenommenen Abwägung entspricht“.

2. TOP 7.1, drittletzter Absatz, Satz 5 „Die Aufstellung einer Ortssatzung wird nicht rechtswirksam darstellbar sein“ soll geändert werden in „Die rechtswirksame Aufstellung der beantragten Ortssatzung begegnet Bedenken“.

Die Änderungsanträge wurden bereits im Vorfeld der Verwaltung mitgeteilt. Die Verwaltung hat die Änderung dem in der letzten Sitzung Anwesenden Rechtsanwalt zur Stellungnahme weitergeleitet.

Es wird vorgeschlagen, den 1. Änderungsantrag umzuformulieren in „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“.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten Sitzung wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

1. TOP 7.1, drittletzter Absatz, nach Satz 2 „...städtebaulichen Entwicklung“ gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entgegensteht“ wird eingefügt:

„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“.

2. TOP 7.1, drittletzter Absatz, Satz 5 „Die Aufstellung einer Ortssatzung wird nicht rechtswirksam darstellbar sein“ wird geändert in „Die rechtswirksame Aufstellung der beantragten Ortssatzung begegnet Bedenken“.

Beschlossen
JA 11 NEIN 0

2. Bauleitplanung

2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung

Sachvortrag:

Der Verwaltung liegt eine Bauanfrage zur Schaffung eines Mehrgenerationshauses in Moosfeldring 19, auf der Flurnummer 219/8 der Gemarkung Heldenstein, vor. Geplant ist in diesem Zug die Aufstockung des Wohnhauses mit einer höheren Wandhöhe, ein zusätzliches Vollgeschoss (II) sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“, mit dem Ziel und Zweck den Bedarf an Wohnbauflächen für v.a. ortsansässige Bürger zu decken. Für die betreffende Parzelle 15 ist bisher max. I Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m (Kniestock max. 1,50 m und Sockel 0,25 m über OK Straßenmitte) festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, ohne Schaffung eines weiteren Vollgeschosses, ist bereits genehmigungsfähig. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Intention, die Bebauung von innen nach außen abzustufen, um einen städtebaulich ordnungsgemäßen Übergang in den angrenzenden Außenbereich zu schaffen. Da mit dem geplanten Vorhaben diese Grundzüge der aktuell rechtskräftigen Planung berührt werden, ist eine Befreiung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer höheren Wandhöhe mit 2. Vollgeschoss nicht möglich. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauwunsches kann daher lediglich mit einer dahingehenden Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

Mit E-Mail vom 24.03.2025 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ dahingehend schriftlich beantragt. Bei dem Antragsteller handelt es sich um den privaten Bauherrn. Eine Kostenregelung ist noch zu treffen.

Da sich die Struktur im und um den Bereich des betreffenden Bebauungsplanes seit der Aufstellung weiterentwickelt und auch verdichtet hat, hält die Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Nachverdichtung für sinnvoll. Sollte sich im Zuge einer Bauleitplanung die Steigerung auf II statt I Vollgeschoss und eine höhere Wandhöhe am Ortsrand für genehmigungsfähig erweisen, schlägt die Verwaltung vor, die Änderungen nicht nur auf die eine Parzelle, sondern auf alle ortsrandbetroffenen Grundstücke zu beziehen. Inwieweit den Bauwünschen in den Maßen entsprochen werden kann, kann erst im Zuge eines Bauleitplanverfahrens festgestellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ hinsichtlich der Anpassung der Festsetzungen im Sinne der Nachverdichtung (Ortsrandgrundstücke II Vollgeschosse und höhere Wandhöhe) zu und beauftragt die Erste Bürgermeisterin und Verwaltung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Einigung einer Kostenregelung mit dem Antragsteller. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt ein Änderungsentwurf in einer nächsten Sitzung vorzustellen.

Beschlossen
JA 11 NEIN 0

2.2 Nachbarbeteiligung Gemeinde Waldkraiburg gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128

Sachvortrag:

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 für den Bereich östlich des Schweidnitzer Weges, zwischen der Graslitzer und Siebenbürger Straße, Bauabschnitt I der Stadt Waldkraiburg wurde die Gemeinde Heldenstein gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch die Gemeindeverwaltung werden im Zuge dieses Bebauungsplanes grundlegende Belange der Gemeinde Heldenstein berührt. Diese sind im beiliegenden Entwurf zur Stellungnahme erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat Heldenstein stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 für den Bereich östlich des Schweidnitzer Weges, zwischen der Graslitzer und Siebenbürger Straße, Bauabschnitt I der Stadt Waldkraiburg, im Gemeindegebiet Heldenstein die im beigefügten Entwurf zur Stellungnahme erörterten Belange berührt werden.

Die Erste Bürgermeisterin wird beauftragt diese Stellungnahme im Zuge der Beteiligung zum Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB abzugeben und eine Klärung zu verlangen.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3. Ortsrecht; Erlass einer Stellplatzsatzung

Sachvortrag:

Durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz verändert sich die Systematik der Stellplatzpflicht grundlegend. Bisher waren die Stellplatzzahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung verankert, von denen die Gemeinden aber durch eine kommunale Stellplatzsatzung sowohl nach oben als auch nach unten abweichen konnten. Die Gemeinde Heldenstein hat in der Vergangenheit keine abweichende kommunale Stellplatzsatzung erlassen.

Künftig hat es die Gemeinde selbst in der Hand festzulegen, ob es in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht geben soll oder nicht. Wenn bis 01.10.2025 keine Stellplatzsatzung erlassen wird, entfällt die Stellplatzpflicht aufgrund der gesetzlichen Änderungen.

Um sog. „Straßenparker“ zu vermeiden und sicherzustellen, dass künftig zumindest nach gesetzlicher Definition ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, empfiehlt die Verwaltung den Erlass einer sog. Stellplatzsatzung. Der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag haben hierfür in ausführlicher Absprache mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ein Satzungsmuster erarbeitet.

Diese erarbeitete Satzung kann ggf. punktuell dem tatsächlichen Bedarf durch Abweichungen nach **unten** angepasst werden, Abweichungen nach oben sind unzulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Stellplatzsatzung wie folgt:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Heldenstein erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Heldenstein. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unter-

schiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.06.2025 in Kraft.

Heldenstein, TT.MM.JJJJ

Gemeinde Heldenstein

*Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin*

Beschlossen
JA 11 NEIN 0

4. Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin bedankt sich für die zahlreiche Teilnahme beim Maibaumaufstellen und für das schöne Fest. Bezüglich der Zunftzeichen wurden die ortsansässigen Firmen angeschrieben. Der ortsansässige Lebensmittelmarkt wurde zweimal angeschrieben, eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Anfragen aus dem Gemeinderat:

- Herr Altmann
 - a) Er regt an, die Zunftzeichen im nächsten Gemeindespiegel einzeln abzulichten und zu erklären.

Diese gute Idee wird im nächsten Gemeindespiegel umgesetzt.
 - b) Beim Wirt in Weidenbach ist immer noch ein „Loch“ in der Straße.

Eine Ausbesserung erfolgt nächste Woche.
- Herr Rudolf
 - a) Er erkundigt sich nach dem Sachstand zur Straßenbeleuchtung und zum Verkehrsspiegel, nachdem er von einem Bürger angesprochen wurde.

Um die Straßenbeleuchtung kümmern sich die Bayernwerke in den nächsten Wochen. Vom Verkehrsspiegel wusste die Verwaltung bis dato nichts, dieser wird von der Kirchstraße her kommend auf der Seite „Hohlweg“ angebracht.
 - b) Ein weißer 1er BMW ohne Kennzeichen parkte kürzlich in der Göthestraße und nun am Friedhof.

Das ist der Verwaltung bereits bekannt, sie hat sich der Angelegenheit bereits angenommen.
- Herr Aigner

Er weist auf zwei Schlaglöcher bei den Unterführungen in Harting hin.

Diese sind bekannt und werden nach den Arbeiten für die Stellwerkserrichtung der DB ausgebessert.
- Herr Höpfinger:

Die Straße von Lauterbach nach Goldau ist sehr mit Ästen zugewachsen. Ein Baum „neigt“ sich bereits.

Das ist bekannt. Der „neigende“ Baum gehört einem Privateigentümer. Dieser wurde bereits zweimal angeschrieben, mit der Aufforderung zum Rückschnitt. Eine erneute Aufforderung erfolgt. Erfolgt dann kein Rückschnitt, wird eine kostenpflichtige Ersatzvornahme angeordnet.
- Herr Häußler

In Harting an der Sinke sollte ein Spielplatz entstehen. Es wurde hierfür extra eine Birke gefällt. Er erkundigt sich, ob diese Maßnahme noch umgesetzt wird.

Zweiter Bürgermeister: Es sollte eine Spielfläche entstehen ohne Geräte.
Es folgt eine Diskussion über die Nutzung des sog. „Hohlwegs“.

Zusammenfassung:

Früher wurde der „Hohlweg“ von den Bäumen freigemacht. Da ein Teil privaten Anliegern gehört, kann die Gemeinde nicht alle Bäume zurückschneiden.

Es wird angeregt, mit den Privatanliegern ein Gespräch zu suchen um ggf. einen gesamten Rückschnitt des „Hohlwegs“ zu erwirken. Es wird auf die sog. „Totholzgefahr“ hingewiesen. Die Verwaltung klärt die Eigentumsverhältnisse und versucht ein Gespräch mit den Anliegern zu führen, damit ggf. ein Rückschnitt des „Hohlwegs“ erfolgen kann.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:58 Uhr die öffentliche 5. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner
Schriftführung