



GEMEINDE HELDENSTEIN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 1. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.01.2026
Beginn:	19:34 Uhr
Ende:	20:35 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard

Hansmeier, Christian

abwesend von 20:36 Uhr - 20:39 Uhr

Hartmetz, Florian

Häußler, Bertram

Holzner, Hilmar

abwesend von 20:36 Uhr - 20:39 Uhr

Höpfinger, Rupert

abwesend von 20:37 Uhr - 20:39 Uhr

Lurz, Josef

Müller, Rupert

abwesend von 20:47 Uhr - 20:49 Uhr

Rudolf, Harald

Schwenk, Georg

Schriftführer

Wagner, Markus

Verwaltung

Sieber, Julian

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Altmann, Josef

Hammerl, Bernhard

Hönig, Andreas

Kiefinger, Johannes

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
- 2.** Vorstellung des Projektes "Pferdefit in Heldenstein"
Vorlage: III/848/2026
- 3.** Bauleitplanung
- 3.1** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen
Vorlage: III/841/2026
- 3.2** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - bayernwerk netz
Vorlage: III/841/2026/1
- 3.3** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Vorlage: III/841/2026/2
- 3.4** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Vorlage: III/841/2026/3
- 3.5** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Vorlage: III/841/2026/4
- 3.6** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen
Vorlage: III/847/2026
- 3.7** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - bayernwerk netz
Vorlage: III/847/2026/1
- 3.8** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Vorlage: III/847/2026/2
- 3.9** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Vorlage: III/847/2026/3
- 4.** Würdigung von Bauanträgen
- 4.1** Änderungsantrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Sporthalle für die Grundschule Heldenstein auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein (Schulstraße 2,4)
Vorlage: III/840/2026
- 4.2** Anbau von zwei Auslaufgebäuden für Kühe und Jungvieh, sowie einer Maschinenhalle am best. Rinderstall auf der Flurnummer 1292 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 17)
Vorlage: III/842/2026

1. Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2026 -öffentlicher Teil-

5. Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung - Beschluss zur Bestätigung des Vorhabens "Sanierung der Sanitäranlagen und Umkleidekabinen des Badeweihers Heldenstein"
Vorlage: II/340/2025
6. Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:34 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 11 NEIN 0

2. Vorstellung des Projektes "Pferdefit in Heldenstein"

Mitteilung:

Bereits heute um 18:00 Uhr fand an dem geplanten Standort zwischen der Straße „Am Dorfanger“ und dem Rupertfriedhof eine Vorstellung des Projekts „Pferdefit“ in Heldenstein statt, zu der Anwohner und Gemeinderäte eingeladen wurden. Der Bürgermeisterin Frau Hansmeier ist es ein besonderes Anliegen, die Betroffenen von Beginn an über das Vorhaben zu informieren **bevor** etwaige Entscheidungen von Seiten der Gemeinde getroffen werden.

Der Vorhabensträger stellte im Anschluss das Projekt im Sitzungssaal anhand einer Bildschirmpräsentation vor. Da bereits alle heute anwesenden Gemeinderäte bei der Vorstellung des Projekts vor dem Sitzungsbeginn anwesend waren, wird das Projekt nicht erneut vorgestellt. Die Gemeinderäte hatten bereits bei dieser Vorstellung die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Zur Kenntnis genommen

3. Bauleitplanung

3.1 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen

Mitteilung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Autobahn GmbH des Bundes (AdB)
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Bahn GmbH
- Deutsche Telekom AG PTI 21

1. Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2026 -öffentlicher Teil-

- Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Gemeinde Rattenkirchen
- Gesundheitsamt Mühldorf
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- IHK München
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Eisenbahnbundesamt Mühldorf
- Landratsamt Mühldorf a. Inn - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Handwerkskammer München und Oberbayern
- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Energienetze Bayern

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- bayernwerk Netz GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges werden beglaubigt.

Zur Kenntnis genommen

3.2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - bayernwerk netz

Sachvortrag:

Grundsätzlich bestehen seitens der Bayernwerke keine Bedenken hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im überplanten Bereich unterirdische Versorgungseinrichtungen der Bayernwerke befinden, welche durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen und von Bepflanzung freizuhalten sind. Erforderliche Abstände sind einzuhalten.

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme

1. Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2026 -öffentlicher Teil-

vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen dgl. Die beigelegten „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Folgende Stellungnahme ist am 13.11.2025 eingegangen:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zu Kenntnis.

In den Hinweisen A. Hinweise wird Punkt 2. Hinweise durch Text mit folgendem Text ergänzt:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden. Die DIN 18920 ist zu beachten.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, mit weiteren Erschließungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen. Sollten Erschließungsmaßnahmen dgl. erforderlich werden, wird das Bayernwerk darüber informiert. Die beigelegten „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ werden beachtet.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen**JA 11 NEIN 0****3.3 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege****Sachvortrag:**

Von Seiten des BLfD wird auf die Möglichkeit des Vorfindens von Bodendenkmälern jeglicher Art hingewiesen. Das Auffinden derer ist gem. Art. 8 (1) und (2) BayDSchG anzeigepflichtig. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Folgende Stellungnahme ist am 25.11.2025 eingegangen:

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zu Kenntnis.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Aufgrund dessen werden keine Funde diesbezüglich erwartet. Es wird jedoch in den Hinweisen A. Punkt 2.2. ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3.4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**Sachvortrag:**

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nimmt zu folgenden Themen Stellung:

- Starkregenereignisse
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Hochwasser

Starkniederschläge:

Es wird empfohlen die Begrünung von Flachdächern festzusetzen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft (z.B. für Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) festsetzen kann. Auch kann es sinnvoll sein, freizuhaltende Notwasserwege anzulegen, um Oberflächenwasser gezielt abzuleiten.

Zur Niederschlagswasserbehandlung wird gebeten, die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

Am 08.12.2025 ist folgende Stellungnahme eingegangen:

„Im vorliegenden Bebauungsplan soll die Anzahl der möglichen Vollgeschosse von I auf II erhöht werden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Wasserwirtschaftlich sind die Änderungen daher als gering anzusehen. Da wir gemäß unseren Unterlagen zur Urfassung des o.g. Bebauungsplans allerdings noch keine Stellung bezogen haben, teilen wir Ihnen zu dessen 2. Änderung folgendes mit:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Erweiterungen bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem

1. Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2026 -öffentlicher Teil-

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Soweit noch nicht geschehen, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im

Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren empfehlen wir die Begrünung von Flachdächern für Garagen und Nebengebäude festzusetzen.

Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>)

Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.2 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 219/15 der Gemarkung Heldenstein ist aufgrund der Geländetopographie bei Starkregen mit starkem Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen. Darüber hinaus ist auf Fl.-Nr. 219/33 der Gemarkung Heldenstein ein mäßiger Abfluss nicht auszuschließen. Link:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statelid=67288e9b-a365-45a0-a88e-9ba36525a0b1>

3.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

4 Fazit

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Die Minimierung von Schäden durch eindringendes Wasser in die Gebäude der Erweiterung ist durch Punkt 3. der Festsetzungen bereits berücksichtigt. Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Plangebietes kann die Entwässerung des Regenwassers nicht neu geregelt werden. Neu zugelassen werden begrünte Flachdächer. Weitere Festsetzungen zur Wasserwirtschaft können im vollständig bebauten Gebiet nicht berücksichtigt werden.

In den Hinweisen A. Punkt 2.3. werden Hinweise zu Hochwasser, zur Elementarversicherung sowie zur Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge ergänzt.

Unter Punkt 2.4. werden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

Das Landratsamt Mühldorf wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3.5 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung - Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Sachvortrag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“, kann unter Einarbeitung der heute gefassten Beschlüsse nach Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, als Satzung beschlossen werden. Die Einarbeitung der Beschlussfassungen erfordert keine erneute Auslegung.

Beschluss:

Die zuvor beschlossenen Änderungen sind in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ einzuarbeiten. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ mit seiner Begründung, in der Fassung vom 20.01.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Erste Bürgermeisterin und die Verwaltung werden beauftragt und ermächtigt den Bebauungsplan auszufertigen und ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3.6 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang der Stellungnahmen

Mitteilung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Autobahn GmbH des Bundes (AdB)
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Bahn GmbH
- Deutsche Telekom AG PTI 21
- Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Gemeinde Rattenkirchen
- Gesundheitsamt Mühldorf
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- IHK München
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Eisenbahnbundesamt Mühldorf
- Landratsamt Mühldorf a. Inn - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Handwerkskammer München und Oberbayern
- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Energienetze Bayern

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- bayernwerk Netz GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges werden beglaubigt.

Zur Kenntnis genommen

3.7 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - bayernwerk netz

Sachvortrag:

Grundsätzlich bestehen seitens der Bayernwerke keine Bedenken hinsichtlich der betreffenden Bauleitplanung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen des Bayernwerk befinden, welche durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen und von Bepflanzung freizuhalten sind. Erforderliche Abstände sind einzuhalten.

Des Weiteren wird auf den ggf. erforderlichen Ausbau des Versorgungsnetzes und die erforderliche Abstimmung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Bayernwerke bitten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Die beigelegten "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Folgende Stellungnahme ist am 13.11.2025 eingegangen:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links

zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

In den Hinweisen unter „Allgemeine Angaben zur Pflanzung“ wird folgender Text ergänzt:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist zudem das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden. DIN 18920 ist zu beachten.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, mit weiteren Erschließungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen. Sollten Erschließungsmaßnahmen dgl. erforderlich werden, wird das Bayernwerk darüber informiert.

In den Hinweisen unter ‚Energieversorgung‘ werden folgende Hinweise textlich ergänzt, die Überschrift wird dabei von „*Energieversorgung*“ auf allgemein „*Versorgung*“ angepasst:
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die beigelegten “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ werden beachtet.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3.8 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sachvortrag:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nimmt zu folgenden Themen Stellung:

- Starkregenereignisse
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Starkniederschläge:

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Änderungsbereich liegt an einem nach Osten exponierten Hang. Die Neigung im Bereich des geplanten Gebäudes beträgt bis zu 5 %, an der östlichen Grundstücksgrenze jedoch bis zu 30 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken – auch im Planungsgebiet - kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. bestehende Siedlung) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Zur Niederschlagswasserbehandlung wird gebeten, die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

Am 08.12.2025 ist folgende Stellungnahme eingegangen:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus,

die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für den Änderungsbereich eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Der Änderungsbereich liegt an einem nach Osten exponierten Hang. Die Neigung im Bereich des geplanten Gebäudes beträgt bis zu 5 %, an der östlichen Grundstücksgrenze jedoch bis zu 30 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Heldenstein im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Wir bitten den Punkt 29.01 der Festsetzungen der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans wie folgt zu ergänzen:

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. bestehende Siedlung) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

3 Hinweise

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

4 Fazit

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Anregungen zur Kenntnis.

Punkt 29.01. wird um den Passus „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann“ ergänzt.

Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Plangebietes kann die Entwässerung des Regenwassers nicht neu geregelt werden. Die durch die Änderung ergänzte Parzelle wird an die bestehende Entwässerung angeschlossen.

Zusätzlich werden bei Garagen und Nebengebäuden begrünte Flachdächer zugelassen, sämtliche neu anzulegende Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Weitere Festsetzungen zur Wasserwirtschaft können im ansonsten vollständig bebauten Gebiet nicht berücksichtigt werden.

Zum Hinweis bzgl. Hanglage und Außeneinzugsgebiet wird unter B. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise unter Abschnitt ‚Wasserwirtschaft‘ folgender Hinweis ergänzt:

Oberflächenwasser, u.A. aufgrund der Hanglage nach Osten, darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers ist in der Gebäude- und Außenanlagenplanung und Umsetzung zu beachten.

§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Mühldorf wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

3.9 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" für ein zusätzliches Wohnhausbaufenster - Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Sachvortrag:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“, kann unter Einarbeitung der heute gefassten Beschlüsse nach Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, als Satzung beschlossen werden. Die Einarbeitung der Beschlussfassungen erfordert keine erneute Auslegung.

Beschluss:

Die zuvor beschlossenen Änderungen sind in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“ einzuarbeiten. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Lauterbacher Straße“ mit seiner Begründung, in der Fassung vom 20.01.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Erste Bürgermeisterin und die Verwaltung werden beauftragt und ermächtigt den Bebauungsplan auszufertigen und ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

4. Würdigung von Bauanträgen

4.1 Änderungsantrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Sporthalle für die Grundschule Heldenstein auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein (Schulstraße 2,4)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 11.12.2025 eingereichten Änderungsantrag für den Ersatzneubau einer Sporthalle für die Grundschule Heldenstein auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein beteiligt. Dieser erfolgt als Änderungsantrag zur bereits bestehenden Genehmigung vom 20.09.2023.

Aufgrund seiner geplanten baulichen Nutzung ist das Bauvorhaben als Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nrn. 6, 7 und 15 BayBO zu bewerten. Es ist als Gebäude der Gebäudeklasse 3 (Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m) nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO einzustufen. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Neubau einer Sporthalle nördlich der Grundschule Heldenstein anstelle des derzeitigen Schulhofgeländes. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 969,2 m². Das Dach der Sporthalle wird als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° und metallischer Dachdeckung auf einer Wärmedämmung auf Holzleimbinder ausgeführt. Dabei beträgt die Wandhöhe im Norden 8,53 m und im Süden 6,81 m.

Im EG befinden sich neben der eigentlichen Halle das Foyer am Haupteingang, ein Kiosk, die sanitären Anlagen, die Umkleiden, das Lager und weitere Funktionsräume. Im OG befindet sich neben der Galerie eine weitere Umkleide und Funktionsräume. Ein UG ist nicht vorhanden, die Halle wird oberirdisch ausgeführt.

Die Turnhalle wird vorrangig als Sporthalle für Schul- und Vereinssport genutzt, soll darüber hinaus jedoch auch als Gemeindehalle für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Das Gebäude soll für Veranstaltungen mit mehr als 200 Besuchern zur Verfügung stehen und auf diese Nutzung ausgelegt werden, so dass derartige Veranstaltungen durchgeführt werden können sollen, ohne dass hierfür gesonderte Genehmigungen erforderlich sind. Daher wird die Halle auch auf Grundlage der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) nachgewiesen.

Die Halle hat eine Fläche von ca. 450 m² (ca. 30 m x 15 m) und bietet Platz für circa 500 bis 600 Personen (je nach Bestuhlung). Die Galerie mit einer Fläche von 115,17 m² bietet zudem noch circa 110 Besucherplätze. Die maximal beantragte Personenzahl beträgt 800 Personen für örtliche Veranstaltungen.

Insgesamt sind für das Bauvorhaben 80 Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung i.V.m. Anhang 1 Nr. 4.1 GaStellV nachzuweisen, wobei 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück an der St.-Rupert-Straße errichtet werden. Die restlichen 70 Stellplätze können in unmittelbarer Nähe (Grundschule, Feuerwehr, Kinderkrippe, Rathaus, Gasthaus „Alter Wirt“ und entlang der St.-Rupert-Straße) mitgenutzt werden, wodurch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze nicht notwendig ist. Mit der ursprünglichen Genehmigung 41-10335/23, genehmigt am 20.09.2023, wurde die Nutzung von 70 Stellplätzen in der Umgebung für die Hallennutzung bereits genehmigt. Im Eingangsbereich sind zudem Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Nach der Erstellung des Neubaus soll die alte Turnhalle vollständig abgerissen werden und die freiwerdende Fläche für Außensportanlagen und einer neuen Schulhofnutzung zugeführt werden.

In direkter Nachbarschaft der neuen Sporthalle befindet sich südlich die Grundschule Heldenstein mit einer Gebäudehöhe von 11,40 m und nördlich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und dem

Bauhof mit einer Gebäudehöhe von 5,86 m. Somit fügt sich der Neubau der Sporthalle in die nähere Umgebung ein und ist gem. § 34 Abs. 3a Satz 3 mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

Die Abstandsflächen berechnen sich gemäß Art 6. BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Bei dem Bauvorhaben überlappen sich die Abstandsflächen zwischen dem Neubau der Sporthalle und der bestehenden Grundschule auf einer Länge von 13,6 m und einer max. Tiefe von 3,31 m (insgesamt ca. 37,6 m²) und zwischen dem Neubau der Sporthalle und der bestehenden Trafostation auf einer Länge von 2,66 m und einer max. Tiefe von 1,06 m (insgesamt ca. 2,62 m²). Die Abstandsflächenüberlagerung wurde bereits mit dem ursprünglichen Bauantrag beantragt und mit dem Genehmigungsbescheid vom 20.09.2023 genehmigt. Die Abstandsflächenüberschneidung befindet sich auf dem gleichen Grundstück. Außerdem besitzt sowohl die Grundschulfassade als auch die geplante Halle dort keine Fenster.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung zum vorliegenden Antrag erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag vom 11.12.2025 zum Ersatzneubau einer Sporthalle für die Grundschule Heldenstein auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein wird gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Beschlossen

JA 11 NEIN 0

4.2 Anbau von zwei Auslaufgebäuden für Kühe und Jungvieh, sowie einer Maschinenhalle am best. Rinderstall auf der Flurnummer 1292 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 17)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 25.11.2025 eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Anbau von zwei Auslaufgebäuden für Kühe und Jungvieh sowie einer Maschinenhalle am bestehenden Rinderstall auf der Flurnummer 1292 der Gemarkung Heldenstein beteiligt. Es ist als Gebäude der Gebäudeklasse 1 nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (land- oder forwirtschaftlich genutzte Gebäude) einzustufen. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, da aufgrund der aktiv betriebenen Landwirtschaft eine Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt.

Geplant ist die Errichtung einer Maschinenhalle mit einer Grundfläche von 81,60 m² (circa 6,80 x 11,50 m) nördlich des bestehenden Stalles sowie zwei Auslaufgebäuden südwestlich (Jungvieh und Kälber) mit einer Grundfläche von 185,81 m² und südöstlich (Kühe) mit einer Grundfläche von 150,80 m² des Bestands. Sämtliche Gebäude werden mit einem roten Trapezblechdach und einer Dachneigung von 10° versehen. Die Maschinenhalle wird mit einem Pultdach ausgeführt und hat eine Wandhöhe von 4,04 m bis maximal 5,20 m zum First. Das südwestliche Auslaufgebäude wird ebenfalls mit einem Pultdach versehen und hat eine Wandhöhe von 2,27 m bis maximal 3,04 m zum First bzw. von 2,34 m bis maximal 3,71 m zum First. Das südöstliche Auslaufgebäude wird mit einem Satteldach ausgeführt und hat eine Wandhöhe zum First von 3,18 m. Eine ausreichende Erschließung ist gesichert.

Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art 6. BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung zum vorliegenden Antrag erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von zwei Auslaufgebäuden für Kühe und Jungvieh sowie einer Maschinenhalle am bestehenden Rinderstall gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

Beschlossen
JA 11 NEIN 0

5. Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung - Beschluss zur Bestätigung des Vorhabens "Sanierung der Sanitäranlagen und Umkleidekabinen des Badeweihers Heldenstein"

Mitteilung:

Die bestehenden Sanitäranlagen sowie Umkleiden des Badeweihers sind veraltet, bieten nicht ausreichend Platz und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung und Erweiterung ist daher dringend geboten, um die Nutzung des Badeweihers weiterhin sicherzustellen.

Da die Bürgermeisterin zusammen mit der Verwaltung bemüht ist, Investitionen möglichst haushaltsschonend zu realisieren, hat die Gemeinde Heldenstein einen Förderantrag in Höhe von 31.500 € für das Förderprogramm „Sonderprogramm Schwimmbadförderung des Freistaats Bayern“, die als Fraktionsmittel des Landtages zur Verfügung gestellt wurden, mit Interessensbeurkundung am 07.10.2025 eingereicht.

Zu diesem Zeitpunkt war jedoch noch nicht ersichtlich, in welcher Höhe eine Förderung abgegriffen werden könnte, sowie die Kosten der Sanierung, die sich an der Höhe der Fördermittel orientieren sollten. Die Gemeinde Heldenstein rechnete mit 10% Eigenmittel bei der beantragten Förderung. Beantragt wurden für die Sanierung 31.500 €.

Am 21.11.2025 erhielt die Gemeinde Antwort der Regierung. Innerhalb einer Woche sollten die Unterlagen „*Beschluss des zuständigen kommunalen Organs, das Vorhaben durchzuführen*“, „*eine Maßnahmenbeschreibung*“, sowie „*Angebote/Kostenvoranschläge für die Umbaumaßnahme*“ nachgereicht werden. Der Verwaltung war zuvor nicht ersichtlich, dass diese Unterlagen mit dem Förderantrag eingereicht werden mussten.

Die Frist zur Nachreichung der Unterlagen war deshalb so kurz, da die Fördermittel an das Jahr 2025 gebunden waren.

Da die Verwaltung das letzte Angebot zur Sanierung erst am 26.11.2025 erhalten hat, war ein Beschluss des Gemeinderats, das Vorhaben durchführen zu wollen, nicht rechtzeitig möglich.

Um jedoch die Chance auf eine mögliche Förderung von bis zu 90% der Kosten zu wahren, wurde eine dringliche Anordnung gem. Art. 37 Abs. 3 GO getroffen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis der als Anlage 1 beigefügten dringlichen Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 GO vom 27.11.2025.

Am 23.12.2025 erhielt die Gemeinde Heldenstein den Förderbescheid der Regierung von Oberbayern. Eine Förderung von bis zu 13.600 € wurde in Aussicht gestellt. Der Maßnahmenbeginn musste jedoch zwingend im Jahr 2025 erfolgen, um die Mittel überhaupt abgreifen zu können. Das Einholen weiterer Angebote war aufgrund der Weihnachtsfeiertage, sowie des Jahreswechsels nicht möglich. Aufgrund der großen Diskrepanz zwischen beantragter Fördersumme und tatsächlicher Zuwendungssumme, wurden die vorliegenden Angebote mit einem insgesamt Auftragswert in Höhe von 27.581,92 € auf 17.990,52 € reduziert, welche mit 13.600 € gefördert werden. Eine Reduzierung der jeweiligen Positionen/Ansätze der Angebote ist als förderunschädlich zu werten.

Die ausführenden Firmen begannen – trotz Betriebsruhe - bereits am 30.12.2025 mit den ersten Arbeiten. Die Arbeitsfortschritte wurden dokumentiert, um der Regierung im Zweifel beweisen zu können, dass die Maßnahme tatsächlich im Jahr 2025 begonnen wurde. Die Maßnahme musste jedoch, wie beim Förderantrag beschrieben, umgesetzt werden. Eine Veränderung der Maßnahme (z.B. keine Zimmerer- /Spenglerarbeiten) wäre als förderschädlich zu werten gewesen.

Um die Chance auf eine mögliche Förderung von bis zu 90% der Kosten zu wahren, wurde daher eine dringliche Anordnung gem. Art. 37 Abs. 3 GO getroffen.
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis der als Anlage 2 beigefügten dringlichen Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 GO vom 30.12.2025.

Zur Kenntnis genommen

6. Bekanntmachungen

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass die Gemeinde Heldenstein vergangenen Sonntag auf Reisen ging. Besucht wurde das Hofbräuhaus Traunstein. Es war ein geselliger und gelungener Ausflug. Es ist geplant, künftig jährlich einen Gemeindeausflug zu unternehmen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:35 Uhr die öffentliche 1. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner
Schriftführung