



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 2. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 26.02.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:56 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

#### Mitglieder des Gemeinderates

Altmann, Josef	anwesend ab 19:13 Uhr
Hansmeier, Christian	
Hartmetz, Florian	
Häußler, Bertram	
Hönig, Andreas	
Höpfinger, Rupert	
Kiefinger, Johannes	
Lurz, Josef	anwesend ab 19:21 Uhr, abwesend von 20:49 Uhr - 20:53 Uhr
Müller, Rupert	abwesend von 20:30 Uhr - 20:33 Uhr
Rudolf, Harald	
Schwenk, Georg	

#### Schriftführer

Wagner, Markus

#### Verwaltung

Fiolka, Laura

#### **Abwesende Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard  
Hammerl, Bernhard  
Holzner, Hilmar

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

Antrag auf Änderung der Tagesordnung - Vorziehung TOP Nr. 2.35 "Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Südl. der Flurstraße II"

Antrag auf Änderung der Tagesordnung - Zurückstellung TOP Nr. 2.36 "Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)"

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang von Stellungnahmen  
Vorlage: III/617/2024
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Vorlage: III/617/2024/1
- 2.3 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Vorlage: III/617/2024/2
- 2.4 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 1  
Vorlage: III/617/2024/3
- 2.5 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 2  
Vorlage: III/617/2024/6
- 2.6 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 3  
Vorlage: III/617/2024/7
- 2.7 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 4  
Vorlage: III/617/2024/8
- 2.8 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz - Ergänzende Vorschläge der Verwaltung  
Vorlage: III/617/2024/32
- 2.9 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.1  
Vorlage: III/617/2024/4
- 2.10 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.2  
Vorlage: III/617/2024/10

## 2. Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2024 -öffentlicher Teil-

- 2.11** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.3  
Vorlage: III/617/2024/11
- 2.12** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.4  
Vorlage: III/617/2024/12
- 2.13** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.5  
Vorlage: III/617/2024/13
- 2.14** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.6  
Vorlage: III/617/2024/14
- 2.15** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.7  
Vorlage: III/617/2024/15
- 2.16** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.8  
Vorlage: III/617/2024/16
- 2.17** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.9  
Vorlage: III/617/2024/17
- 2.18** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.10  
Vorlage: III/617/2024/18
- 2.19** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.11  
Vorlage: III/617/2024/19
- 2.20** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.12  
Vorlage: III/617/2024/20
- 2.21** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.13  
Vorlage: III/617/2024/21
- 2.22** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.14  
Vorlage: III/617/2024/22
- 2.23** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.15  
Vorlage: III/617/2024/23
- 2.24** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.16  
Vorlage: III/617/2024/24
- 2.25** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.17  
Vorlage: III/617/2024/25
- 2.26** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.18  
Vorlage: III/617/2024/26

## 2. Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2024 -öffentlicher Teil-

- 2.27** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.19  
Vorlage: III/617/2024/27
- 2.28** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.20  
Vorlage: III/617/2024/28
- 2.29** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.21  
Vorlage: III/617/2024/29
- 2.30** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.22  
Vorlage: III/617/2024/30
- 2.31** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.23  
Vorlage: III/617/2024/31
- 2.32** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 2.1  
Vorlage: III/617/2024/5
- 2.33** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 2.2  
Vorlage: III/617/2024/9
- 2.34** Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II"- 1. Änderung - Auslegungs- und Billigungsbeschluss  
Vorlage: III/620/2024
- 2.35** Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II"  
Vorlage: III/627/2024
- 2.36** Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)  
Vorlage: III/626/2024
- 3.** Bekanntmachungen

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **Antrag auf Änderung der Tagesordnung - Vorziehung TOP Nr. 2.35 "Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Südl. der Flurstraße II""**

Das Gemeinderatsmitglied Herr Kiefinger beantragt den TOP 2.35 „Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südl. der Flurstraße II““ vorzuziehen und unter Tagesordnungspunktnummer 2.1 zu behandeln.

Zur Begründung führt er aus, dass im Falle einer Versagung der Verlängerung der Veränderungssperre die Stellungnahmen nicht mehr behandelt werden müssten.

**Abgelehnt JA 4 NEIN 6**

### **Antrag auf Änderung der Tagesordnung - Zurückstellung TOP Nr. 2.36 "Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)"**

Die Erste Bürgermeisterin beantragt die Streichung des TOP Nr. 2.36 „Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung - Bauvoranfrage Neubau Produktionshalle mit Betriebsleiterwohnhaus (Flurnummer 662/1 Gemarkung Heldenstein)“.

Am heutigen Tage sind neue Unterlagen bei der Verwaltung durch einen Bürger eingereicht worden, die den Sachverhalt ändern und somit mögliche Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis haben. In der kurzen Zeit war es der Verwaltung nicht möglich, die Inhalte der Unterlagen zu prüfen.

**Beschlossen JA 10 NEIN 0**

### **1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung**

#### **Beschluss:**

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

**Beschlossen  
JA 10 NEIN 0**

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Eingang von Stellungnahmen**

#### **Sachvortrag:**

Da der Sachvortrag den Räten bereits vorab zur Verfügung gestellt wurde, beantragt die Bürgermeisterin, den Sachverhalt nicht vorzulesen, sondern nur den Beschlussvorschlag.

**Beschlossen JA 9 NEIN 1**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 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.
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom AG PTI 21
- Eisenbahnbundesamt Mühldorf
- Energienetze Bayern (ESB)
- Fernstraßenbundesamt
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Rattenkirchen
- Gemeinde Obertaufkirchen
- Gemeinde Schwindegg
- Gewerbeaufsichtsamt
- IHK München
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Stadt Waldkraiburg

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Bahn AG
- Gemeinde Reichertsheim
- Gesundheitsamt Mühldorf
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Landratsamt Mühldorf, Ortsplanung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Hansmeier Lukas
- Sax Stefan

### **Beschluss:**

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

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 4**

## **2.2 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.08.2023.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme auf die in den letzten Jahren im Umfeld des Baugebietes aufgefundenen Bodendenkmäler hin und die dadurch vermuteten weiteren unbekanntes Bodendenkmäler in diesem Bereich.

Es wird u. a. gefordert, die in diesem Bereich aufgefundenen Bodendenkmäler in den Bebauungsplan und in seine Begründung zu übernehmen. Weiterhin wird gefordert, die textlichen Festsetzungen um die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG, für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu ergänzen.

### **Beschluss:**

Im Denkmalatlas ist im betreffenden Bereich kein (Boden-)Denkmal eingetragen. Der Großteil dieses Baugebietes ist bereits bebaut, da der ursprüngliche Bebauungsplan bereits im Oktober 2018 als Satzung beschlossen wurde. Eine Vermeidung von Bodeneingriffen oder eine Umplanung ist daher nicht mehr möglich.

Unter den bestehenden und weiterhin geltenden Hinweisen ist bereits ein Vermerk auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG bei Zutage kommen von Bodendenkmälern enthalten. Eine weitere Einschränkung für die verbleibenden (bis dato noch unbebauten) Parzellen kann aus baurechtlicher Sicht nicht erfolgen.

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 4**

**2.3 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 15.02.2023.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bittet den zweiten Absatz des Punktes 3.3 der Festsetzungen, hinsichtlich der eigenverantwortlichen Sicherstellung für den schadlosen Oberflächenwasserabfluss, aufgrund des damit verbundenen Kosten- und Verwaltungsaufwands, ersatzlos zu streichen. Weiterhin wird eine Anpassung der Straßenerschließung, bezogen auf Starkregenereignisse, empfohlen.

Außerdem wird auf die aktuelle Trinkwassersituation hingewiesen und angemerkt, dass aufgrund der Defizite hinsichtlich der Trinkwasserbrunnen, auch die Wasserversorgung der Gemeinde Heldenstein strukturell als nicht gesichert angesehen wird. Dennoch führt das Wasserwirtschaftsamt an, dass die 1. Änderung des betreffenden Bebauungsplanes wasserrechtlich von untergeordneter Bedeutung ist.

**Beschluss:**

Der zweite Absatz des Punktes 3.3 der Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Die Erschließung ist bereits vollständig erfolgt, weil der ursprüngliche Bebauungsplan bereits im Oktober 2018 als Satzung beschlossen wurde und kann daher nicht an die Empfehlungen (soweit dies bereits umgesetzt ist) angepasst werden.

Der Hinweis auf die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Überarbeitung der Wasserschutzgebiete der Waldkraiburger Brunnen muss durch die Stadtwerke Waldkraiburg erfolgen. Die Gemeinde Heldenstein ist hier nicht der richtige Ansprechpartner. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass mit einer entsprechenden Überarbeitung die Wasserversorgung der Gemeinde dauerhaft und strukturell gesichert werden kann. Eine Auswirkung auf das geplante Vorhaben wird nicht gesehen, da dieser Bebauungsplan seit Oktober 2018 rechtskräftig und bereits überwiegend umgesetzt ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich ist nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 4**



**2.4 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 1**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Naturschutz und Ortsplanung vom 14.09.2023.

Das Landratsamt merkt an, dass der 2. Satz im 3. Absatz der Festsetzung Ziff. 7.5 unvollständig ist.

**Beschluss:**

Der Satz wird unter Punkt 7.5 der Festsetzungen des Bebauungsplanes vervollständigt.

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 5**

**2.5 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 2**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Naturschutz und Ortsplanung vom 14.09.2023.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass es zwei im Wortlaut unterschiedliche Festsetzungen zur Energiegewinnung in bzw. auf der Dachhaut gibt. Die Festsetzungen sollten zusammengefasst werden.

**Beschluss:**

Der Punkt 10 wird entsprechend angepasst:

- die Ziffern 10.1. und 10.2 sollen ersatzlos gestrichen werden
- die Ziffer 14.1. soll mit den Regelungen in 10.3 und 10.4 zusammengeführt werden
- Die bisherige Ziffer 15 soll in der Nummerierung angepasst werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird wie dargestellt erfolgen.

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 5**

**2.6 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 3**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Naturschutz und Ortsplanung vom 14.09.2023.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass in der Festsetzung Ziff. 5.1 die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten, nicht aber die Größe oder deren Größenverhältnis zueinander festgesetzt ist.

**Beschluss:**

Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Größe von Wohneinheiten oder deren Größenverhältnis zueinander ist im Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorhanden. Das Größenverhältnis wird deshalb nicht festgesetzt.

Eine Änderung ist insoweit nicht veranlasst.

**Beschlossen**

**JA 6 NEIN 5**

**2.7 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz 4**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereiche Naturschutz und Ortsplanung vom 14.09.2023.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass ein Festsetzungserfindungsrecht bei Bebauungsplänen nicht besteht. Es würden Festsetzungen getroffen, die außerhalb des abschließenden Festsetzungskataloges stehen. In der Begründung fehle in weiten Teilen die städtebauliche Rechtfertigung zu den betroffenen Festsetzungen.

**Beschluss:**

Entsprechende Änderungen an den Festsetzungen werden vorgenommen. Vgl. dazu auch sogleich „III. Vorschläge der Verwaltung“ in der nächsten Sitzungsvorlage.

**Beschlossen**

**JA 6 NEIN 5**

**2.8 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Landratsamt Mühldorf - Ortsplanung und Naturschutz - Ergänzende Vorschläge der Verwaltung**

**Sachvortrag:**

Die Verwaltung empfiehlt des Weiteren die Änderungen an den Festsetzungen und in der Begründung vorzunehmen, wie sie dem in der Sitzung vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung entnommen werden können.

Die Begründung ist an die vorzunehmenden Änderungen anzupassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt folgende vorzunehmenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Änderung Begriff „Einfamilienhaus“ in „Einzelhaus“
- Definition FFB als Fertigfußboden durch Klammerzusatz
- Streichung dritter Absatz der Ziffer 3.3. und Anpassung des Verbleibenden
- Einfügung von „nur“ vor „Doppelhäuser zulässig“ am Ende von 4.3.

- Streichung der Ziffer 3.6.
- Klarstellung in Ziffer 4.3. „Mindestgrundstücksgrößen“ anstatt „Grundstücksgrößen“
- Zusatz in Ziffer 6.3., dass optisch gleichwirkende Materialien zulässig ist
- Änderung von „ab“ in „bei“ in Ziffer 6.5.
- Änderung/Anpassung des Planzeichens Ziffer 7.4. im Plan (Anschluss an die Verkehrsflächen)
- Ziffer 7.5.: Streichung des Planzeichens, nur noch textliche Festsetzung. Dazu auch entsprechende Anpassung im Wortlaut
- Ergänzung in den Festsetzungen Ziffern 7.7. und 7.8.: Bezug auf Garagen und Nebengebäude zur Klarstellung.
- Streichung der Ziffer 7.9.
- Anpassung der Begrifflichkeiten in Ziffer 8.: in 8.1. von „Zäune“ zu „Einfriedungen“ und in Ziffer 8.2. von „Kleinsäuger“ zu „Kleintiere“
- Streichung der Ziffern 10.1. und 10.2., Anpassung der Nummerierung, Hinweis auf Abstandsflächensatzung.
- Streichung der Ziffern 13.4. und 13.5.
- Streichung der Ziffer 14.1 und Anpassung der Nummerierung im Folgenden.
- Streichung der Salvatorischen Klausel
- Die Änderungen der Begründungen ergeben sich aus dem in der Sitzung vorliegenden Entwurf.

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 5**

## **2.9 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.1**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender teilt mit, dass er als Anwohner unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen ist und dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht. Er weist darauf hin, welche Dokumente seit dem 28.07.2023 öffentlich ausliegen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Dokumente, die ausgelegt haben, sind bekannt und entsprechen den Verfahrensanforderungen des § 13 BauGB.

**Beschlossen**  
**JA 6 NEIN 5**

## **2.10 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.2**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender weist darauf hin, dass die Festsetzung, dass alle Gebäudeteile die 25 cm unter dem Höhenbezugspunkt liegen, wasserdicht und auftriebssicher errichtet werden sollen, Kosten verursachen kann.

### **Beschluss:**

Die vom Einwender genannte Festsetzung ist bereits ähnlich in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes enthalten. Sie dient der Sicherung vor Elementarschäden und wird von der Gemeinde für erforderlich gehalten. Im Gegenzug für gestiegene Baukosten erhalten die Bauherren höhere Sicherheit bei Starkregenereignissen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

## **2.11 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.3**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird eingewendet, dass die Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde zu Mehraufwand in Planung und Umplanung führen kann sowie die rechtliche Prüfung auf Einhaltung Kosten verursacht bzw. Wohnraum nicht mehr nutzbar ist.

### **Beschluss:**

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Heldenstein gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Nur wenn in Bebauungsplänen abweichende Regelungen vorhanden sind, können diese in Betracht gezogen werden. Für den Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes hat damit schon immer die Abstandsflächensatzung der Gemeinde gegolten.

Soweit eine rechtliche Überprüfung für die Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich erachtet wird, ist darauf hinzuweisen, dass dies auch dann erforderlich wäre, wenn allein die gesetzlichen Abstandsflächen zu beachten sind. Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass der Wohnraum, wie er durch die Festsetzung von Bauräumen ermöglicht wird, durch die Abstandsflächensatzung nicht eingeschränkt wird.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

## **2.12 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.4**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Die Regelung zu den Einstellplätzen, nämlich, dass diese jederzeit und unabhängig von Dritten anfahrbar sein müssen und automatische Garagen nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können, sei eine neue Vorgabe. Es werde damit eine geplante Duplexgarage verboten. Kosten könnten entstehen für rechtliche Prüfung, Verkehrsgutachten/Gutachten der neuen Vorgabe. Kosten für Planungsaufwand und die Herstellung der neuen Stellplatzsituation würden entstehen.

### **Beschluss:**

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Aus Erfahrungen zeigt sich, dass Stellplätze in automatischen Garagen nicht gut angenommen werden. Dies führt dazu, dass Kraftfahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Aufgrund dessen ist im Bebauungsplan geregelt, dass Stellplätze in automatischen Garagen nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können. Kosten für rechtliche Prüfung, Verkehrsgutachten/Gutachten der neuen Vorgabe würden auch bei einem Bauen nach „alter Vorgabe“ anfallen. Auch hier muss der Bauherr prüfen, ob sein Bauvorhaben im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes steht. Im Hinblick auf – bereits entstandene – Kosten für Planungsaufwand sieht § 39 BauGB eine Entschädigungspflicht der Gemeinde vor. Derzeit kann nicht beurteilt werden, ob eine Entschädigung zu leisten ist. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aber unabhängig von einer Entschädigungsleistung der Gemeinde. Eine Änderung des Bebauungsplanes würde auch dann erfolgen, wenn dies die Gemeinde zur Entschädigung nach § 39 BauGB verpflichtet.

### **Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

## **2.13 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.5**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Bezug genommen wird auf die Regelung, dass Stellplätze auch innerhalb der Baugrenze ausgewiesen werden können und Stellplätze oberirdisch anzuordnen sind. Es wird die Frage gestellt, ob mit bereits erteilten Baugenehmigungen Stellplätze abweichend von dieser neuen Vorgabe errichtet wurden. Es wird verwiesen auf entstehende Kosten für rechtliche Prüfung, Gutachten oder Planungsaufwand bzw. Gerichtsverfahren. Ebenso wird ausgeführt, dass Wohnraum gegebenenfalls nicht mehr nutzbar ist.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zu den vom Einwender zu erbringenden Kosten werden zur Kenntnis genommen. Ein Teil der angeblichen Kosten wäre dem Einwender in jedem Falle – auch ohne das Bebauungsplanänderungsverfahren – entstanden. Von den beabsichtigten Festsetzungen der 1. Änderung wird die Bebauung einer Parzelle abweichen. Nachdem die übrigen Parzellen die

Festsetzungen der 1. Änderung beachten (werden), wird das Planungsziel erreicht werden und die Abweichung kann hingenommen werden.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

#### **2.14 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.6**

##### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird auf Punkt 10 hingewiesen und ausgeführt, dass die Ziffer und ihre Unterpunkte neu hinzugekommen sind. Der Einwander geht auf die Vorgabe ein, dass Gebäudetrennfugen in der Fassadengestaltung unzulässig sind. Es würden Mehrkosten entstehen für das Verputzen der Fassade und der Bau mit bestimmten Fertighausanbietern unterbunden. Möglicherweise verschlechtert sich der Schallschutz, was ebenfalls zu Mehrkosten bei Planung, Material und Bauausführung führt.

##### **Beschluss:**

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Ziff. 10 neu hinzugekommen ist. Eine Änderung diesbezüglich wird nicht veranlasst, lediglich inhaltliche Anpassungen werden vorgenommen (vgl. folgende Ausführung sowie der folgende TOP).

Dem Einwand wird stattgeben, die Festsetzung Ziffer 10.1 wird ersatzlos gestrichen, da zweifelhaft ist, ob es hierzu eine Rechtsgrundlage gibt.

**Beschlossen**  
**JA 8 NEIN 4**

#### **2.15 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.7**

##### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird auf die Festsetzung 10.2 eingegangen, wonach pro Gebäudeseite nur eine Eingangstür zulässig ist. Die ursprüngliche Planung des Einwenders sei nicht mehr umsetzbar. Es entstünden neue Planungskosten. Möglich ist auch, dass der beantragte KfW-Zuschuss dadurch entfällt. Die Regelung selbst hat keinen Nutzen für das Baugebiet oder die Anwohner.

##### **Beschluss:**

Dem Einwand wird stattgeben, die Festsetzung Ziffer 10.2 wird ersatzlos gestrichen, da zweifelhaft ist, ob es hierzu eine Rechtsgrundlage gibt.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.16 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.8**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

In der Stellungnahme wird die Regelung angesprochen, dass Dachaufbauten zur Energiegewinnung in die Dachhaut zu integrieren sind oder mit maximal 20 cm Abstand auf die Dachhaut aufgelegt werden können. Es sei eine Verschlechterung, dass damit kleine Windanlagen verhindert werden würden. Mehrkosten für Montage und spezielle Solar- und Photovoltaikanlagen würden entstehen.

**Beschluss:**

Die Festsetzung präzisiert eine bereits vorhandene Regelung des Bebauungsplanes. Sie dient der Bei- und Erhaltung eines ansehnlichen Ortsbildes und ist hierzu erforderlich. Die Regelungen erfassen Montagemöglichkeiten, die üblich sind. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass hierdurch relevante Mehrkosten entstehen. Wenn dem so ist, wird dies im Hinblick auf dem Schutz des Ortsbildes hingenommen.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

**2.17 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.9**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender geht davon aus, dass die Forderung, Solar- und Photovoltaikanlagen blendfrei zu gestalten, zu Mehrkosten für Montage führen wird. Es könnten Kosten für den Rückbau blendender Anlagen entstehen. Der Punkt sei unklar definiert.

**Beschluss:**

Soweit Anlagen bereits montiert sind, genießen diese Bestandsschutz. Im Übrigen geht die Gemeinde davon aus, dass keine Mehrkosten für die Montage entstehen. Es lässt sich unschwer bestimmen, wann eine Anlage blendfrei installiert ist. Die Regelung dient der Ortsbildgestaltung und dem Nachbarschutz, hierdurch evtl. entstehender Mehraufwand wäre dem Bauherrn zuzumuten.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

**2.18 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.10**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender nimmt sodann Stellung zur Begründung zum Bebauungsplan. Er führt aus, dass mit der 1. Änderung neue Sachverhalte geschaffen werden und nicht die angeblichen

Fehlinterpretationen einzelner Festsetzungen behoben werden. Die Regelungen zur erlaubten Anzahl der Eingangstüren, zu den automatischen Garagen oder zu einem ländlichen Wohngebietscharakter seien neu. Er habe das Gefühl, dass die Amtsträger ihren persönlichen Geschmack mit Hilfe einer Veränderungssperre und der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchsetzen möchten.

**Beschluss:**

Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung sollen Festsetzungen präzisiert werden, um sicherzustellen, dass das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden kann. Ein Teil der hier angesprochenen Regelungen wird aber nicht Eingang finden in den Satzungstext, da sie zur Zielerreichung nicht erforderlich sind oder aber keine Rechtsgrundlage dafür vorliegt.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.19 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.11**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender zitiert sodann aus der Begründung des Bebauungsplanes sowie aus Zeitungsartikeln. Weiter führt der Einwender aus, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht das Ziel erreicht werden könne, den gewünschten Gebietscharakter zu erhalten. Eine nachträgliche Grundstücksteilung sei dann auch möglich. Das Baugebiet sei ohnehin durchmisch mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Eine Änderung der Festsetzung Ziff. 4.3 werde gar nicht vorgenommen. Das Planungsziel insofern wird nicht erreicht.

**Beschluss:**

Die Begründung wird insoweit angepasst. Planungsziel der Änderung ist die Präzisierung einzelner Festsetzungen, um gesichert das Planungsziel der Gemeinde für das Plangebiet zu erreichen. Im Rahmen der Mindestgrundstücksgrößen soll auch weiterhin eine Teilung möglich sein, einer anderen Regelung wie ursprünglich bedarf es hierzu nicht.

Die Begründung wird entsprechend angepasst und soll die Planungsziele zu den Anpassungen zu den Stellplätzen darlegen.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.20 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.12**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.



Der Einwender zitiert sodann aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Festsetzungen zu der Zahl der Wohneinheiten. Ebenso wird aus einem Zeitungsartikel zitiert. Sodann wird ausgeführt, dass eine Begründung zur Änderung der Wohneinheiten in der Bebauungsplanänderung fehlt. Es werde auf die Dichte der Bebauung eingegangen, die sich aber nicht aufgrund der Wohneinheiten ändere. In der Begründung werde beim Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit gerechnet, obwohl zwei zugelassen sind. Die falsche Rechnung müsse korrigiert und Interpretationslücken geschlossen werden. Als Argument könne die Rechnung jedenfalls nicht mehr herhalten für die Aussage, dass die Infrastruktur ungenügend sei. Es handle sich nur um ein Beispiel von mehreren für eine falsche Berechnung in der Begründung.

### **Beschluss:**

Der Begriff der Dichte der Bebauung kann sich sowohl auf die Gebäudekubaturen, aber auch auf die Anzahl der Einwohner beziehen. Hier ist die Anzahl der Einwohner gemeint. Zur Regelung dieser Dichte der Bebauung erfolgt die Wohneinheitenfestsetzung.

Die Berechnung, die aus der Begründung zitiert ist, gibt beispielhaft die Anzahl möglicher Wohneinheiten wieder. Die Begründung wird hinsichtlich der Berechnung, entsprechend der folgenden Darstellung, angepasst und soll darstellen, was maximal an Wohneinheiten und mindestens an Wohneinheiten im Plangebiet zu erwarten ist.

#### **Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen**

Voraussichtliche Nutzung:		geplant (mindestens)	maximal
Einfamilienhäuser	15 x 2WE	15 WE	30 WE
Doppelhäuser	4 x 1WE	4 WE	4 WE
Mehrfamilienhäuser	3 x 6WE	18 WE	18 WE
		37 WE	52 WE
ca. 3 Einwohner / WE:		ca. 111	156 ca.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

### **2.21 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.13**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird sodann aus der Begründung zur Gestaltung der Baukörper zitiert. Sodann führt der Einwender an, dass es sich um neue Punkte im Bebauungsplan handle. Der gewünschte ländliche Wohngebietscharakter finde sich in der ursprünglichen Fassung der Bebauungsplanbegründung nicht.

**Beschluss:**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Deshalb legt die Gemeinde besonderen Wert auf eine Gestaltung der Baukörper. Diese müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Deshalb ist ein ländlicher Wohngebietscharakter gewünscht.

Im Übrigen wird die Begründung entsprechend angepasst soweit Regelungen zur Gestaltung – anders als im bisherigen Entwurf - nicht mehr vorgesehen sind.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.22 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.14**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird eingegangen auf eine nicht erteilte Baugenehmigung und hierzu zitiert aus der Niederschrift einer Gemeinderatssitzung. Der Einwender meint, dass sich daraus ergebe, dass die Gemeinde einen Doppelhauscharakter bei Einzelhäusern verhindern will. Einen Doppelhauscharakter gebe es aber nicht. Im ursprünglichen Bebauungsplan stehe zu diesem Charakter auch nichts. Bei den Vorgaben der Verwaltung für ein Einzelhaus handele es sich um den persönlichen Baugeschmack und keine rechtliche Vorgabe oder Kriterien für oder gegen ein Einzelhaus. Ebenso könne ein Einzelhaus nicht als „einfacher Gebäudekomplex mit einem Hauseingang“ definiert werden. Das Doppelhaus sei abschließend in § 22 Abs. 2 BauNVO definiert. Im ursprünglichen Bebauungsplan sei auch kein einziges Wort von der charaktertypischen Einzelhausreihe an der Boschstraße enthalten. Der Bebauungsplan sei lediglich mit der allgemeinen Nachfrage für Einfamilien- und Doppelhäuser begründet. Die Siedlungsstruktur in der Boschstraße sei durchmischt mit Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern, so dass nicht vom Planungsziel einer charaktertypischen Einzelhausreihe gesprochen werden könne.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass es sich bei der Festsetzung „Einzelhaus“ bzw. „Doppelhaus“ um eine Festsetzung zur Bauweise handelt. Hiervon zu differenzieren ist die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten.

Zu einem „Einzelhauscharakter“ oder Doppelhauscharakter“ erfolgen keine Regelungen.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.23 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.15**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender geht sodann auf die Argumentation für die Veränderungssperre und die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinderatssitzung vom 02.03.2022 ein. Zitiert wird aus einem Gedächtnisprotokoll, das der Einwender erstellt hat. Das Argument „Störung der Nachbarschaft“ könne für die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht herangezogen werden. Die Festsetzung sei in der 1. Änderung gleichgeblieben. Es sei keine Maßnahme erkennbar, wie aufgrund der Wohneinheiten die Nachbarschaft weniger gestört werden könne. Hinsichtlich der Ruhestörung der Nachbarn durch zu viele Wohneinheiten sei man auch noch auf mechanische Parksysteme als Verursacher der Ruhestörung umgeschwenkt. Ein Nachweis für die Ruhestörung durch diese Parkformen werde nicht angeboten. Die Annahme einer Ruhestörung sei falsch.

### **Beschluss:**

Mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird die Dichte der Bebauung gesteuert, die hier im Rahmen gehalten werden soll. Das hat zu tun mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde, aber auch damit, dass das Gebiet hier am Ortsrand nicht zu sehr verdichtet werden soll.

Die Festsetzung, wonach Stellplätze in mechanischen Parksystemen nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können, hat mit der Erfahrung zu tun, dass diese Systeme in der Regel schlecht angenommen werden und Fahrzeuge dann überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die hier nicht gewünscht ist.

Eine Anpassung der Festsetzungen wird diesbezüglich nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

## **2.24 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.16**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass auch automatische Garagentore und nicht nur automatische Parksysteme einen technischen Defekt aufweisen können. Der technische Defekt eines Garagentores könne zur Unbenutzbarkeit der Garage führe. Die Argumentation sei nicht nachvollziehbar.

### **Beschluss:**

Automatische Parksysteme werden schlechter angenommen, was dazu führt, dass Fahrzeuge überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Dies beeinträchtigt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und ist deshalb im hiesigen Baugebiet nicht erwünscht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch ein nicht-automatisches Garagentor einen Defekt aufweisen kann.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.25 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.17**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird auf die Möglichkeit der Teilung eines Grundstückes eingegangen. Der Einwender führt aus, dass jedes Grundstück geteilt werden könne und in das dann entstehende Einzelhaus wieder zwei Wohneinheiten eingebaut werden könnten, was zu vier Wohneinheiten auf der Bauparzelle führe.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sind im Bebauungsplan enthalten, um eine bestimmte Gebietsprägung und eine bestimmte Dichte zu erhalten bzw. nicht zu überschreiten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

**2.26 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.18**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Baugebiet mit Doppelhäusern, Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern durchmischt sei. Hieran ändere die 1. Änderung nichts. Das Argument würde gleichwohl genutzt, um die Veränderungssperre zu erlassen. Die Gemeinderäte hätten selbst die Aussagen nicht auf Wahrheit und Richtigkeit bewertet, sondern sich allein auf das Bauamt verlassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat geht davon aus, dass das Bauamt mit fachlich kompetenten Personen besetzt ist, die dem Gemeinderat mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

**2.27 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.19**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender führt an, dass die Zeitung von der Gemeinde Heldenstein über die Veränderungssperre regelmäßig informiert worden sei. Es wird sodann aus Zeitungsartikeln zitiert.

Es gehe um das Argument „60 statt 15 möglicher Wohneinheiten“. Es seien aber bereits schon 9 von 15 Parzellen bebaut gewesen, so dass sich keine 60 Wohneinheiten mehr ergeben könnten.

**Beschluss:**

In der Begründung wird die Tabelle mit den Wohneinheiten ergänzt bzw. angepasst. Es soll dargelegt werden, wie viele Wohneinheiten maximal zulässig sind und wie viele mindestens entstehen würden. Planungsziel ist jedenfalls die Begrenzung der Dichte der Bebauung im Hinblick auf mögliche neue Einwohner im Gemeindegebiet. An diesem Planungsziel soll festgehalten werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.28 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.20**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender geht sodann auf die Veränderungssperre ein und führt aus, dass Grund für die Veränderungssperre die beabsichtigte Präzisierung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl gewesen sei. In der 1. Änderung finde sich hierzu aber keine Änderung. Es sei mit unzureichender Infrastruktur für die Veränderungssperre argumentiert worden. Der Einwender führt aus, dass die Infrastruktur in einem Neubaugebiet nicht unzureichend sein könne. Zudem baue die Familie des Zweiten Bürgermeisters mehrere Gebäude, so dass sich die Frage stelle, wie die Infrastruktur im alten Ortskern von Heldenstein sei. Wenn während einer Veränderungssperre an anderer Stelle im Ort gebaut werden dürfe, sei dies nicht nachvollziehbar. Während dem Zeitraum der Veränderungssperre wurde im Ortsteil Heldenstein eine Verdichtung beschlossen. Die Bürgermeisterin habe ein Einzelhaus in Heldenstein gebaut, dass in ein Vierparteienhaus geteilt worden sei.

**Beschluss:**

Der Begriff „Infrastruktur“ betrifft nicht nur vorhandene Leitungen in einem Neubaugebiet, sondern z. B. auch die Anzahl möglicher Kindergartenplätze. Soweit Baurecht nach § 34 BauGB besteht und es sich um Einzelbauvorhaben handelt, ist eine planungsrechtliche Steuerung durch die Gemeinde schwierig. Auch im Hinblick auf vorhandene Personalkapazitäten muss gemeindlicherseits überlegt werden, wo steuernd eingegriffen wird. In der Regel ist dies sinnvoller dort, wo – wie im betreffenden Bebauungsplan – mehrere Bauparzellen zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich des Bauvorhabens der Bürgermeisterin ist darauf hinzuweisen, dass sich dieses Baugrundstück in einem anderen Plangebiet befindet sich bezüglich der Bauweise und Wohneinheitenanzahl an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält.

Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.29 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.21**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender führt aus, dass er zu einem Befreiungsantrag zu seinem Bauantrag genötigt worden sei. Dem Nachbarn des Einwenders sei ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten während der Veränderungssperre mit Ausnahmegenehmigung genehmigt worden. Es wird eine unzulässige Blockierung des Vorhabens des Einwenders gesehen. Die Verwandtschaftssituation des Bauherrn zur Ersten Bürgermeisterin sei bekannt.

**Beschluss:**

Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Für das angesprochene Vorhaben des Nachbarn konnte eine Ausnahme erteilt werden, da die Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB einschlägig waren.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

**2.30 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.22**

---

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Der Einwender fasst seine Stellungnahme zusammen. Es seien im Gemeinderat die bedrohlichsten Szenarien genannt worden, um Zustimmung für eine Veränderungssperre und die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erhalten. Die Argumente wirken auf den Einwender wie Scheinargumente. Mit der 1. Änderung würden die genannten Planungsziele verfehlt. Es seien Neuerungen eingeführt worden, mit denen lediglich ein von den Amtsträgern gewünschter Baustil durchgesetzt werden soll. Wäre der tatsächliche Umfang der Änderung den Gemeinderäten bekannt gewesen, hätten diese vermutlich nicht für die Veränderungssperre und die 1. Änderung gestimmt. Es werde immer wieder in Sitzungen und Zeitungsartikeln betont, dass die Veränderungssperre rechtsgültig sei. Im Zusammenhang mit der eingereichten Klage werde auch die Veränderungssperre überprüft werden, an deren Rechtmäßigkeit und Durchführung starke Zweifel bestehen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die jeweiligen Abwägungsvorgänge zu den einzelnen Punkten wird Bezug genommen. An der Abwägung wird festgehalten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist im dargestellten Umfang erforderlich und wird vorgenommen.

**Beschlossen**

**JA 7 NEIN 5**

### **2.31 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 1.23**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme eines Bürgers vom 31.07.2023.

Schließlich verweist der Einwender auf Schäden, die ihm durch die 1. Änderung entstanden sind. Angeführt werden Planungskosten, Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung der Änderungen zur z. B. Stellplatzsituation, Anwalts-, Gerichts-, Behörden- und Verwaltungskosten, Kosten für rechtliche Prüfungen und Gutachten, Schäden durch gestiegene Baukosten, Zinskosten und Kosten aufgrund der Inflation, entgangene Mietkosten, Förderausfall für KfW-55-Zuschüsse sowie weitere Zuschüsse, Kosten des Energieberaters und der erbrachten Leistung und entstehender Schaden durch Einschränkung auf Einliegerwohnung, soweit tatsächlich festgesetzt. Im Übrigen wird auf § 42 BauGB verwiesen; eine Entschädigung wird gegebenenfalls im Klagewege geltend gemacht.

#### **Beschluss:**

Soweit durch die Bauleitplanung Schäden entstanden sind, ist für das Themengebiet Veränderungssperre eine Entschädigung nach § 18 BauGB vorgesehen, für Entschädigungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Regelungen in §§ 39 ff. BauGB maßgeblich. Die Gemeinde geht zunächst davon aus, dass mit der rechtmäßigen Veränderungssperre keine Entschädigungsansprüche nach § 18 BauGB begründet werden.

Auch ist vorliegend nach Auffassung der Gemeinde kein Raum für Entschädigungszahlungen nach § 39 ff. BauGB. Selbst wenn die Gemeinde zur Leistung einer Entschädigung nach §§ 39 ff. BauGB verpflichtet wäre, würde sie an der Änderung des Bebauungsplanes festhalten, da die für die Planung sprechenden Gründe die privaten Belange sowie Belange, die durch eine mögliche Entschädigungsleistung berührt werden, überwiegen würden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

### **2.32 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 2.1**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme 2 eines Bürgers vom 04.08.2023.

Der Einwender teilt mit, dass er mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden ist, da durch die geplanten Änderungen, insbesondere den Ausschluss von Duplexparkern, die Bebaubarkeit seines Grundstückes verschlechtert wird.

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan selbst schließt Duplexparker nicht aus, diese Stellplätze können lediglich zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. In der Praxis zeigt sich, dass derartige automatische Garagen schlecht angenommen werden, was dazu führt, dass Fahrzeuge nicht auf den Stellplätzen untergebracht werden. Die Fahrzeuge stehen dann im öffentlichen Straßenraum,

was die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs behindert. Deshalb werden automatische Garagen zum Stellplatznachweis ausgeschlossen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird aus diesen Gründen nicht veranlasst.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

### **2.33 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II" 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme 2.2**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme Bürger 2 vom 04.08.2024.

Der Einwender weist des Weiteren darauf hin, dass ein von ihm gestellter Bauantrag nicht mehr umgesetzt werden kann. Er verweist hierzu auf ein beim Verwaltungsgericht München anhängiges Verfahren, mit dem die Verpflichtung zur Erteilung der Baugenehmigung erreicht werden soll.

Weiter wird ausgeführt, dass er auf die mit der Ursprungsfassung ermöglichte Bebauung vertraut habe, er bittet um Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen.

#### **Beschluss:**

Soweit bekannt, hat das LRA den Bauantrag abgelehnt; dies erfolgte nicht wegen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung.

Die Gemeinde nimmt den Einwand zur Kenntnis hält aber die für die Bebauungsplanänderung sprechenden Erwägungen für gewichtiger als den Vertrauensschutz des Einwenders.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

### **2.34 Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II"- 1. Änderung - Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

#### **Sachvortrag:**

Am 02.03.2022, wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße II“ im vereinfachten Verfahren, sowie die für dieses Plangebiet aufgestellte Veränderungssperre beschlossen. Der erste Entwurf wurde am 05.07.2023 beschlossen und lag vom 28.07.2023 bis einschließlich 15.09.2023 zur Einsicht aus.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den vorangeführten TOPs dieser Sitzung durchgeführt. Aufgrund der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sieht die Verwaltung (auch nach juristischer Einschätzung) eine wiederholte Auslegung als erforderlich an. Die in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen wurden bereits in den Entwurf zur 1. Änderung eingearbeitet. Der Entwurf zur wiederholten Auslegung liegt den Anlagen in der Fassung von heute bei.

Eine wiederholte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann durchgeführt werden.



**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße II“ in der Fassung vom 26.02.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

**2.35 Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Südlich der Flurstraße II"**

**Sachvortrag:**

Die Geltungsdauer der, aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße II“, beschlossenen Veränderungssperre für das entsprechende Plangebiet endet am 02.03.2024. Aufgrund der umfangreichen Inhalte einiger im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen war eine umfassende Prüfung, sowie rechtliche Einschätzung und eine dementsprechend gewisse Bearbeitungszeit erforderlich.

Nachdem nun, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und darauffolgenden Anpassungen des Entwurfs zur 1. Änderung, eine weitere Auslegung empfohlen wird, ist die Verlängerung der Geltungsdauer der aktuell rechtskräftigen Veränderungssperre erforderlich. Die Frist wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Ein entsprechender Entwurf über die Verlängerung der Veränderungssperre liegt den Anlagen bei.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Südlich der Flurstraße II“ und billigt den beiliegenden Entwurf zur Verlängerung der Veränderungssperre.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verlängerung der Veränderungssperre amtlich bekanntzumachen und die Abwägung der Stellungnahmen nach erneuter Auslegung möglichst zeitnah durchzuführen sowie in einer der nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße“ zu fassen.

**Beschlossen**  
**JA 7 NEIN 5**

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

**Zurückgestellt**

### **3. Bekanntmachungen**

---

Die Bürgermeisterin informiert über die Einladung des Musikvereins zum Märzenausschank am Samstag den 02.03.2024 ab 19:00 Uhr in der Turnhalle Heldenstein mit musikalischer Umrahmung durch die Jugendkapelle und die Oktoberfestkapelle „Die Heldensteiner“.

#### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:56 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung