



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 8. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 31.07.2023  
Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard

Altmann, Josef

Hammerl, Bernhard

Hansmeier, Christian

Hartmetz, Florian

Häußler, Bertram

anwesend ab 19:33 Uhr

Holzner, Hilmar

Höpfinger, Rupert

Kiefinger, Johannes

Lurz, Josef

Müller, Rupert

Schwenk, Georg

#### Schriftführer

Wagner, Markus

#### Verwaltung

Fiolka, Laura

#### **Abwesende Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Hönig, Andreas

beruflich

Rudolf, Harald

privat

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Breitbandausbau - Eigenwirtschaftlicher Ausbau durch TKU mit Vorstellung Leonet AG  
Vorlage: III/559/2023
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Hackschnitzelgebäudes mit Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf der Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 6)  
Vorlage: III/563/2023
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Lagerräume im Alten Wirt zum Jugendraum auf der Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 6)  
Vorlage: III/560/2023
- 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Arztpraxis mit Teilabbruch des bestehenden Bestandsgebäudes auf der Flurnummer 11 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 26)  
Vorlage: III/558/2023
4. Bekanntmachungen

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:02 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

#### **Beschluss:**

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

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

### **2. Breitbandausbau - Eigenwirtschaftlicher Ausbau durch TKU mit Vorstellung Leonet AG**

#### **Sachvortrag:**

Neben den zur Verfügung gestellten Förderungen für den Breitbandausbau durch Bund und Land, soll vorrangig die Möglichkeit von eigenwirtschaftlichen Ausbauprojekten geprüft und wenn möglich umgesetzt werden. Die Gemeinde Heldenstein führte im Zuge des geplanten Breitbandausbaus dahingehend bereits Branchendialoge mit interessierten Telekommunikationsunternehmen durch, um neben dem geförderten Breitbandausbau möglichst viel eigenwirtschaftlichen Ausbau durch TKUs zu erzielen.

Im Rahmen dieser Branchendialoge macht sich auch das TKU Leonet AG, mit Herrn Peter Krüger als Ansprechpartner, bei der Gemeinde vorstellig und bietet einen eigenwirtschaftlichen Ausbau im Gemeindegebiet Heldenstein an. Im Folgenden stellt Herr Krüger von Leonet AG das TKU vor und wird auf die möglichen eigenwirtschaftlichen Ausbaugebiete und deren Realisierung eingehen, sowie die eventuelle Kooperationsvereinbarung und Angebote für Endkunden vorstellen.

#### **Beschluss:**

Das Angebot über den geplanten eigenwirtschaftlichen Ausbau im Gemeindegebiet Heldenstein durch das TKU Leonet AG wird begrüßt und soll weiterverfolgt werden. Vor konkreteren Planungen über den eigenwirtschaftlichen Ausbau und dem Einleiten der nächsten Schritte, sowie vor dem Abschluss von erforderlichen Verträgen und/oder Vereinbarungen wird der Gemeinderat rechtzeitig informiert und Beschluss darüber fassen.

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

### **3. Würdigung von Bauanträgen**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Hackschnitzelgebäudes mit Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf der Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 6)**

##### **Sachvortrag:**

Am 18.07.2023 reicht die Gemeinde Heldenstein einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Hackschnitzelanlage mit Abbruch des bestehenden Nebengebäudes bei der Verwaltung ein. Das Bauvorhaben befindet sich im unbepflanzten Innenbereich und hat sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Das 94 m<sup>2</sup> große und noch bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück des „Alten Wirts“ auf der Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein, soll vollständig abgerissen werden. An ähnlicher Stelle soll eine Hackschnitzelanlage, mit zwei Hackgutkesseln und einer Nennleistung von insgesamt 570 kW errichtet werden. Geplant ist ein Nahwärmenetz für die Versorgung der öffentlichen Liegenschaften im Ortskern Heldenstein. Bauplanungsrechtlich fügt sich das Gebäude sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Hackschnitzelgebäude hat eine Grundfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 3,50 m. Die Höhe des Kamins liegt bei etwa 7,15 m. Der Einwurf des Hackschnitzelguts im UG und damit die Anlieferung erfolgen südlich des Hackschnitzelgebäudes. Für das Entsorgen der Asche sind auf dem östlich gelegenen Nachbargrundstück, Flurnummer 29/2 der Gemarkung Heldenstein, Aschetonnen (3,50m x 1,75m) und eine Rampe mit Treppe geplant. An der südlichen und teilweise östlichen Grundstücksgrenze sollen Hecken bzw. Böschungen hergestellt werden. Der laufende Betrieb der Wirtschaft wird nicht gestört und Stellplatzmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Die Abstandsflächen wurden nach gemeindlicher Abstandsflächensatzung berechnet und nach Bayerischer Bauordnung dargestellt. Aufgrund einer Überdeckung der Abstandsflächen im Norden zwischen dem bestehenden Gebäude „Alter Wirt“ und der neuen Hackschnitzelanlage, wird eine Abweichung erforderlich. Die Abstandsflächenüberschneidung stellt keine Probleme dar.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Hackschnitzelanlage mit Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, gemäß § 34 BauGB, erteilt.

##### **Beschlossen**

**JA 13 NEIN 0**

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Lagerräume im Alten Wirt zum Jugendraum auf der Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 6)**

#### **Sachvortrag:**

Am 18.07.2023 reicht die Gemeinde Heldenstein als Bauherr, einen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Lagerräumen im Alten Wirt zu einem Jugendraum/Jugendtreff, bei der Verwaltung ein. Betroffen ist die Flurnummer 28 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 6), welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Nutzungsänderung von Lagerräumen im EG des Alten Wirts zum Jugendraum, mit kleiner Küchenzeile, steht bauplanungsrechtlich nichts entgegen. Der Raum soll hauptsächlich als Jugendraum für Jugendtreffs, betreut von unserem Jugendpfleger Herrn Sebastian Maier, dienen. Das Brandschutzkonzept wurde entsprechend angepasst und wird zur Prüfung an die untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Lagerräumen zum Jugendraum, gemäß § 34 BauGB, erteilt.

#### **Beschlossen**

**JA 13 NEIN 0**

### **3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Arztpraxis mit Teilabbruch des bestehenden Bestandsgebäudes auf der Flurnummer 11 der Gemarkung Heldenstein (Kirchstraße 26)**

#### **Sachvortrag:**

Gemeinderat Herr Kiefinger ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Am 21.07.23 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Arztpraxis mit Teilabbruch des bestehenden Gebäudes bei der Gemeinde beantragt. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und hat sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Am 06.06.23 wurde der Antrag auf teilweise Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes in eine Arztpraxis im Gemeinderat behandelt und positiv beschlossen. Umgewandelt wurde lediglich ein Teil des Wohnraums im Erdgeschoss. Der übrige Teil des Bestands blieb als Wohnraum und landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie Garagen- und Lagerfläche unverändert. Nun ist der Abriss des landwirtschaftlichen Nutzbereichs geplant und im gleichen Zug der Neubau eines Arztpraxisgebäudes. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens soll die derzeit im Bestand befindliche Arztpraxis in den Neubau umziehen. Bei dem im Norden, entlang der Grundstücksgrenze, geplanten Neubau handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 192 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von insgesamt 3,77 m und einer Dachneigung von 5°. Die GRZ liegt laut beigelegter Berechnung bei insgesamt ca. 0,7. Dabei wurde die versickerungsfähige Schotterfläche miteingerechnet. Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung des Neubaus fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nach Stellplatzberechnung sind für die Arztpraxis, sowie dem bestehenden Wohnhaus mindestens 10 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Hergestellt werden insgesamt 11 Stellplätze, inklusive einem barrierefreien Stellplatz. Bis auf den einen barrierefreien Stellplatz werden alle übrigen Stellplatzflächen mit Schotter und damit versickerungsfähig hergestellt.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze wird auf dem nachbarlichen Außenbereichsgrundstück mit der Flurnummer 12/8 der Gemarkung Heldenstein errichtet. Die erforderliche Abstandsflächenübernahme des nördlichen Nachbarn soll bis zum Sitzungstermin nachgereicht werden. Weiterhin kann eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung, aufgrund der Überlappung der Abstandsflächen, von Neubau und Bestand, erforderlich werden. Die Prüfung über ausreichende Stellplatzmöglichkeiten, sowie der Abstandsflächeneinhaltung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Arztpraxis mit Teilabbruch des Bestands, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, erteilt. Im Zuge des Neubaus wird die Erschließung durch den Bauherren angepasst und die Straße verbreitert.

### **Beschlossen**

**JA 12 NEIN 0 Persönlich beteiligt 1**

## **4. Bekanntmachungen**

Am Sonntag den 06.08.2023 findet in Lauterbach die Feier zum 500-jährigen Jubiläum der Filialkirche St. Georg statt. Die Bürgermeisterin wurde hierzu eingeladen und wird zum Andenken eine Kerze der Gemeinde Heldenstein überreichen.

Gemeinderat Herr Hansmeier hat sich das Gemeindeholz in Bürg angesehen. Das Holz wurde ausgemäht, jedoch sind sämtliche Bäume durch den Wildverbiss geschädigt.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:55 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung