



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 12. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.11.2023
Beginn:	19:07 Uhr
Ende:	20:36 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard

abwesend zwischen 19:07 Uhr und 19:08 Uhr

Altmann, Josef

anwesend ab 19:16 Uhr, abwesend zwischen 19:40  
Uhr und 19:43 Uhr

Hansmeier, Christian

anwesend ab 19:17 Uhr, abwesend zwischen 19:37  
Uhr und 19:40 Uhr

Hartmetz, Florian

Hönig, Andreas

Höpfinger, Rupert

Kiefinger, Johannes

Müller, Rupert

Rudolf, Harald

Schwenk, Georg

anwesend ab 19:17 Uhr

#### Schriftführer

Wagner, Markus

#### Verwaltung

Fiolka, Laura

#### **Abwesende Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Hammerl, Bernhard

beruflich

Häußler, Bertram

beruflich

Holzner, Hilmar

privat

Lurz, Josef

beruflich

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
- 2.1 1. Änderung Ergänzungssatzung "Haigerloh, südlich der Holzfeldstraße" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum Entwurf  
Vorgang: TOP Nr. 3.2 vom 05.07.2023  
Vorlage: III/589/2023
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Baugenehmigungsverfahren - Neubeu Turnhalle auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein (Schulstraße 2/4)  
Vorgang: TOP Nr. 3.1 vom 20.09.2022 und TOP Nr. 10.1 vom 02.05.2023  
Vorlage: III/596/2023
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer weiteren Wohneinheit auf der Flurnummer 117/4 der Gemarkung Heldenstein (Alpenstraße 12)  
Vorlage: III/593/2023
4. Ortsrecht - Verordnung über den Betrieb von Autowaschanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Gemeinde Heldenstein  
Vorlage: GL/307/2023/1
5. Feststellung der Jahresrechnung 2022 nach örtlicher Rechnungsprüfung  
Vorlage: II/225/2023
6. Entlastung der Jahresrechnung 2022  
Vorlage: II/226/2023
7. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)
- 7.1 Widmung der Erschließungsstraße „Kirchbrunner Feld“ im Baugebiet „Nördlich der Flurstraße“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG  
Vorlage: III/590/2023
- 7.2 Widmung der Erschließungsstraße „Boschstraße“ Teil III im Baugebiet „Südlich der Flurstraße II“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG  
Vorlage: III/591/2023
- 7.3 Umstufung der Verlängerung Friesenhamer Straße zur Ortsstraße nach Art. 7 Abs. 1 i. V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG  
Vorlage: III/592/2023
- 7.4 Widmung der Verlängerung der Erschließungsstraße „Flurstraße“ im Baugebiet „Nördlich der Flurstraße“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 i.V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG  
Vorlage: III/594/2023
8. Gründung einer interkommunalen Gesellschaft („Landkreiswerk“) zur Betätigung im Bereich der Energieerzeugung und -vermarktung  
Vorlage: GL/316/2023
9. Bekanntmachungen
- 9.1 Einladung zum Kommunaltag am 23.11.2023 nach Kirchanschöring  
Vorlage: I/223/2023

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:07 Uhr die öffentliche 12. 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 8 NEIN 0**

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 1. Änderung Ergänzungssatzung "Haigerloh, südlich der Holzfeldstraße" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum Entwurf Vorgang: TOP Nr. 3.2 vom 05.07.2023**

#### **Sachvortrag:**

Mit Beschluss III/544/2023 zu TOP Nr. 3.2 aus der Sitzung vom 05.07.2023, hat der Gemeinderat die Aufstellung zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Haigerloh, südlich der Holzfeldstraße“ beschlossen.

Ein Entwurf dieser 1. Änderung mit Begründung, in der Fassung vom 17.10.2023, liegt diesem Beschluss bei. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB kann somit durchgeführt werden. Die gemäß Aufstellungsbeschluss geforderte städtebauliche Vereinbarung liegt bereits unterschrieben vor.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein billigt den Entwurf zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 35 „Haigerloh, südlich der Holzfeldstraße“ mit seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.11.2023.

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

#### **Beschlossen**

**JA 8 NEIN 0**

### **3. Würdigung von Bauanträgen**

#### **3.1 Baugenehmigungsverfahren - Neubau Turnhalle auf der Flurnummer 123/2 der Gemarkung Heldenstein (Schulstraße 2/4) Vorgang: TOP Nr. 3.1 vom 20.09.2022 und TOP Nr. 10.1 vom 02.05.2023**

##### **Mitteilung:**

Gemäß o.g. Vorgang wurde mit Beschluss vom 20.09.2022 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau unserer Sporthalle an der Grundschule Heldenstein, erteilt. Nach erforderlichen Anpassungen am Gebäude wurden mit Beschluss vom 02.05.2023 die vorzunehmenden Änderungen am Eingabeplan beschlossen.

Die Turnhalle wurde um ca. 1m nach Norden verschoben um die Rampe auf 4m zu verbreitern. Die Räumlichkeiten im UG wurden entsprechend der Vorgaben erweitert und angepasst. Der angepasste Eingabeplan wurde den Anlagen beigefügt. Mit Bescheid vom 20.09.2023 wurde das Bauvorhaben entsprechend des ausgetauschten Eingabeplans genehmigt.

Der Gemeinderat nimmt das zu Kenntnis.

Die Bürgermeisterin gibt bekannt, dass die Gemeinde einen neuen Förderbescheid mit höheren Fördersätzen beantragt und bereits erhalten hat.

GR Herr Hönig regt an, bei den Ausführungsarbeiten darauf zu achten, dass der Boden von der Anlieferung bis zum zweiflügligen Weg mit belastbarem Material wie z.B. Gussbeton ausgestattet wird.

##### **Zur Kenntnis genommen**

**JA 11 NEIN 0**

#### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer weiteren Wohneinheit auf der Flurnummer 117/4 der Gemarkung Heldenstein (Alpenstraße 12)**

##### **Sachvortrag:**

Am 26.10.2023 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer weiteren Wohneinheit, bei der Gemeinde eingereicht. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02 2. Änderung „Oberheldenstein“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht vollständig überein. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch einen Anbau Richtung Osten, für den Einbau einer zweiten Wohneinheit. Die Erweiterung des Wohnraumes soll der Unterbringung mehrerer Generationen dienen. Die Fläche des Anbaus beträgt knapp 50 m<sup>2</sup>, sodass sich für das gesamte Wohnhaus eine Grundfläche von knapp 135 m<sup>2</sup> ergibt. Inklusiv bestehendem Balkon mit Terrasse wird die festgesetzte GRZ von 0,25 nicht überschritten. Der Anbau passt sich in Bezug auf die Wandhöhe mit Dachform und Dachneigung an das Maß des bestehenden Wohnhauses an und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Anbau entstehen ebenfalls 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss wird zu Wohnraum ausgebaut.

Weiter ist im Zuge des Anbaus der Einbau eines Zwerchgiebels auf der Nordseite des Bestandsgebäudes geplant. Gemäß der Festsetzung 5.3 im betreffenden Bebauungsplan sind Zwerchgiebel ausschließlich für Wohngebäude mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Weiter sind die zulässigen Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt – was bei vorliegender Gebäudelänge von insgesamt 15,37 m eine Breite von 5,12 m ergeben würde. Für vorliegende Bauparzelle sind maximal 2 Vollgeschosse und lediglich der Ausbau des

Dachgeschosses, nicht als Vollgeschoss, vorgesehen. Es wird dahingehend eine Befreiung von Punkt 5.3 des Bebauungsplanes, für den Einbau eines Zwerchgiebels mit einer Breite von 5,12 m beantragt. Der Einbau des Zwerchgiebels wird begründet durch die dann bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses für angemessenen Wohnraum. Die Verwaltung befürwortet, entsprechend der Flächensparoffensive, eine angemessene Erweiterung von bestehendem Wohnraum für die Unterbringung weiterer Generationen und sieht die Befreiung dahingehend als städtebaulich vertretbar an.

Zuletzt sollen aufgrund der Wohnraumerweiterung zwei weitere Stellplätze hergestellt werden. Die Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Flächen geplant und sind gemäß Punkt 8.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an das bestehende Wohnhaus gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, sowie für den Antrag auf Befreiung zum Einbau eines Zwerchgiebels gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

## **4. Ortsrecht - Verordnung über den Betrieb von Autowaschanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Gemeinde Heldenstein**

### **Sachvortrag:**

Auf die TOPe 6 von der Sitzung am 12.09.2023 und 2 der letzten Sitzung am 10.10.2023 wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat in der Septembersitzung die Verwaltung beauftragt, eine Verordnung über den Betrieb von Autowaschanlagen an Sonn- und Feiertagen auszuarbeiten und diese dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen.

Für die Oktobersitzung wurde ein Verordnungsvorschlag ausgearbeitet und zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Vorschlag war keine zeitliche Begrenzung der Öffnungszeiten an Sonn- und Feiertagen enthalten. Der Gemeinderat erkundigte sich ob eine zeitliche Begrenzung durch Verordnung festgelegt werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ging die Möglichkeit der zeitlichen Begrenzung aufgrund der Ermächtigung durch das Feiertagsgesetz nicht eindeutig hervor. Die Bürgermeisterin kündigte an, die Möglichkeit nochmals zu prüfen und über die Verordnung in der nächsten Sitzung abstimmen zu lassen. Die Entscheidung wurde deshalb am 10.10.2023 zurückgestellt.

Die Ausnahmeregelung des Art. 2 Abs. 3 Nr. 5 FTG soll grundsätzlich eine auf die örtlichen Begebenheiten der Gemeinde angepasste Regelung ermöglichen (vgl. BayVerfGH, NVwZ-RR 2012, 537 (539)). Die Verwaltung sieht demnach die Festlegung einer zeitlichen Begrenzung in der Verordnung als regelbar. Die Kommunalaufsicht des Landratsamts Mühldorfs a. Inn bestätigt diese Auffassung wie folgt: *„Im Lichte des Zwecks der Regelung sollte es demnach auch möglich sein, den Betrieb der Autowaschanlagen zeitlich zu begrenzen.“*

Die Öffnungszeiten der Antragstellerin sind im Frühjahr, Sommer und Herbst aktuell von 06:00 bis 22:00 Uhr. In den Wintermonaten ist die Autowaschanlage bis 20:00 Uhr geöffnet. Auf Nachfrage der Verwaltung wie lange die örtliche Autowaschanlage an Sonn- und Feiertagen nach Wünschen der Antragstellerin geöffnet haben sollte, teilte sie mit, sie würde sich freuen, wenn an den Sonn- und Feiertagen bis 20:00 Uhr geöffnet werden dürfte.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse wird dem Gemeinderat ein angepasster Vorschlag zur Abstimmung vorgelegt.

**Beschluss:**

Aufgrund von Art. 2 Abs. 3 Nr. 5 des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage – FTG – (BayRS 1131-3-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Gemeinde Heldenstein folgende Verordnung:

***Verordnung über den Betrieb von Autowaschanlagen an Sonn- und Feiertagen  
in der Gemeinde Heldenstein***

*Aufgrund von Art. 2 Abs. 3 Nr. 5 des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage – FTG – (BayRS 1131-3-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Gemeinde Heldenstein folgende Verordnung:*

§ 1

*In Heldenstein wird der Betrieb von Autowaschanlagen an Sonn- und Feiertagen – ausgenommen Neujahr, Karfreitag, Ostersonntag, Ostermontag, 1. Mai, Pfingstsonntag, Pfingstmontag sowie Erster und Zweiter Weihnachtstag – ab 12:00 Uhr bis 20:00 Uhr zugelassen.*

§ 2

*Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.*

*Heldenstein, 07.11.2023*

*Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin*

**Beschlossen  
JA 11 NEIN 0**

**5. Feststellung der Jahresrechnung 2022 nach örtlicher Rechnungsprüfung**

**Sachvortrag:**

Auf die Niederschrift der örtlichen Rechnungsprüfung sowie dem Rechenschaftsbericht wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses GR Herr Hansmeier berichtet über die Prüfung am 11.07.2023.

Die Jahresrechnung 2022 kann daher gem. Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) festgestellt werden.

**Beschluss:**

Gem. Art. 102 Abs. 3 GO wird das Ergebnis der Jahresrechnung 2022 entsprechend den Abschlussdaten festgestellt.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

**6. Entlastung der Jahresrechnung 2022**

Die Erste Bürgermeisterin ist wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Der 2. Bürgermeister Herr Müller übernimmt den Vorsitz der Sitzung.

**Sachvortrag:**

Auf Beschluss des Tagesordnungspunktes „Feststellung der Jahresrechnung 2022 nach örtlicher Rechnungsprüfung“ der heutigen Sitzung wird verwiesen.

Der Gemeinderat fasst gem. Art. 102 Abs. 3 GO Beschluss über die Entlastung.

**Beschluss:**

Für die Jahresrechnung 2022 wird gem. Art. 102 Abs. 3 GO die Entlastung erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 10 NEIN 0 Persönlich beteiligt 1**

**7. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)**

**7.1 Widmung der Erschließungsstraße „Kirchbrunner Feld“ im Baugebiet „Nördlich der Flurstraße“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG**

**Sachvortrag:**

Die Erschließungsstraße „Kirchbrunner Feld“ wurde im Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Nach den Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist die besagte Erschließungsstraße als öffentliche Straße zu widmen (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Unter Widmung versteht man die öffentliche Verfügung durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG).

Eigentümer der Straßenfläche mit der Fl.-Nr. 218/52 der Gemarkung Heldenstein ist die Gemeinde Heldenstein. Durch die Widmung wird die Gemeinde Heldenstein Baulastträger dieser Straße. Die Widmung der Erschließungsstraße soll ohne Widmungsbeschränkung erfolgen und als Ortsstraße eingestuft werden.

Die zu widmende Ortsstraße beginnt bei der Einmündung Flurstraße (Fl.Nr. 213) und endet beim nördlichen Wendehammer angrenzend der Fl.-Nr. 221 Kirchbrunner Feldweg. Die Gesamtlänge beträgt insgesamt 0,247 km.

### **Beschluss:**

Nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG stimmt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Widmung der Erschließungsstraße „Kirchbrunner Feld“ mit der Flurnummer 218/52 der Gemarkung Heldenstein als Ortsstraße zu. Die Baulast obliegt der Gemeinde Heldenstein. Die Widmung erfolgt ohne Widmungsbeschränkung. Die Widmung als Ortsstraße soll zum 01.12.2023 wirksam werden.

Die Verwaltung wird beauftragt für die Widmung der Ortsstraße die dafür notwendigen Schritte (öffentliche Bekanntmachung) einzuleiten. Das Straßenbestandsverzeichnis für die Erschließungsstraße „Kirchbrunner Feld“ ist neu anzulegen.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

### **7.2 Widmung der Erschließungsstraße „Boschstraße“ Teil III im Baugebiet „Südlich der Flurstraße II“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG**

#### **Sachvortrag:**

Unter Widmung versteht man die öffentliche Verfügung durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Die Straße ist mittlerweile fertig gestellt, so dass es einer Widmung nichts im Wege steht. Nach Art. 3 Abs. 1 Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 46 Nr. 2 BayStrWG ist eine Straße, *die dem öffentlichen Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage dient in die Straßenklasse „Ortsstraße“ einzustufen und entsprechend zu widmen.*

Zuständig für die Widmung der Straße ist der Straßenbaulastträger (hier: die Gemeinde Heldenstein). Grundstückseigentümer der Straßenfläche Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Heldenstein ist ebenfalls die Gemeinde Heldenstein. Die Widmung der Straße erfolgt ohne Widmungsbeschränkung.

Besagte Flurnummer ist im Bebauungsplan Nr. 40 Allgemeines Wohngebiet „Südlich der Flurstraße II“ ist in den Festsetzungen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die zu widmende Ortsstraße beginnt bei der Einmündung Friesenhammer Straße (Fl.-Nr. 206) und endet nördlich in die Einmündung zur Flurstraße (Fl.-Nr. 213). Zugleich dient die zu widmende Boschstraße als Weiterführung der bereits gewidmeten Boschstraße (Fl.-Nr. 209/74). Die Gesamtlänge beträgt insgesamt 0,320km.

### **Beschluss:**

Nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG stimmt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Widmung der Erschließungsstraße „Boschstraße“ mit der Flurnummer 210 der Gemarkung Heldenstein als Ortsstraße zu. Die Baulast obliegt der Gemeinde Heldenstein. Die Widmung erfolgt ohne Widmungsbeschränkung. Die Widmung als Ortsstraße soll zum 01.12.2023 wirksam werden.

Die Verwaltung wird beauftragt für die Widmung der Ortsstraße die dafür notwendigen Schritte (öffentliche Bekanntmachung) einzuleiten. Das Straßenbestandsverzeichnis für die Boschstraße ist neu anzulegen.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

### **7.3 Umstufung der Verlängerung Friesenhamer Straße zur Ortsstraße nach Art. 7 Abs. 1 i. V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG**

---

#### **Sachvortrag:**

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 06.03.2018 ist der innerörtliche Teil der Gemeindeverbindungsstraße „Friesenhamer Straße“ in die Straßenklasse Ortsstraße umgestuft worden. Das gleiche Procedere ist nun bei der Verlängerung des Baugebiets „Südlich der Flurstraße“, am westlichen Ortsrand von Heldenstein, durchzuführen. Die Friesenhamer Straße (Fl.-Nr. 206) endet als Ortsstraße beim Anwesen Friesenhamer Straße 18 (Fl.-Nr.209/37 Gemarkung Heldenstein).

Durch die Ausweisung des neuen Baugebiets verschieben sich auch die innerörtlichen Gemeindegrenzen. In unserem Fall verschiebt sich nun die Ortsstraße bis zum neuen westlichen Ortsende bis zum Anwesen Boschstraße 1 (Fl.-Nr. 210/20). Die Verlängerung der Friesenhamer Straße ist derzeit als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert und ist nun als Ortsstraße um zu stufen. Die innerörtliche Erschließungsstraße ist ausgebaut und im Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich der Flurstraße“ als solches festgesetzt. Die Gesamtlänge der umzustufenden neuen Siedlungsstraße beträgt 0,126 km.

#### **Beschluss:**

Auf Grundlage des Sachvortrags stimmt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Umstufung der Gemeindeverbindungsstraße in eine Ortsstraße zu-(Art. 7 Abs. 1 i. V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG). Die Umstufung als Ortsstraße soll zum 01.12.2023 wirksam werden. Die Länge der Gemeindeverbindungsstraße ist entsprechen der zu Grunde liegenden Umstufung zu kürzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umstufung zur Ortsstraße notwendigen Schritte (öffentliche Bekanntmachung) einzuleiten. Das Straßenbestandsverzeichnis ist entsprechend abzuändern.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

### **7.4 Widmung der Verlängerung der Erschließungsstraße „Flurstraße“ im Baugebiet „Nördlich der Flurstraße“ zur Ortsstraße nach Art. 6 Abs. 1 i.V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG**

---

#### **Sachvortrag:**

Die Verlängerung der Flurstraße am westlichen Ortsende der Gemeinde Heldenstein ist nicht gewidmet. Diese Verlängerung ist im Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich der Flurstraße“ als Siedlungsstraße ausgewiesen. Nach Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG ist eine Straße „die dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortschaft dient“ als Ortsstraße einzustufen und zu widmen (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG).

Die Zuständigkeit für das Widmungsverfahren ist in Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3 BayStrWG geregelt.

Der zu widmende Teil der Flurstraße hat die Flurnummer 213 der Gemarkung Heldenstein. Sie beginnt beim Anwesen Flurstraße 26 (Fl.-Nr.218/17) und endet am westlichen Ortsende beim Anwesen Kirchbrunner Feld 1 (Fl.Nr. 218/59). Die Gesamtlänge der Verlängerung beträgt 0,108 km.

### **Beschluss:**

Nach Art. 6 Abs. 1 i. V. mit Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG stimmt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Widmung der Verlängerung Erschließungsstraße „Flurstraße“ mit der Flurnummer 213 der Gemarkung Heldenstein als Ortsstraße zu. Die Baulast obliegt der Gemeinde Heldenstein. Die Widmung erfolgt ohne Widmungsbeschränkung. Die Widmung als Ortsstraße soll zum 01.12.2023 wirksam werden.

Die Verwaltung wird beauftragt für die Widmung der Ortsstraße die dafür notwendigen Schritte (öffentliche Bekanntmachung) einzuleiten. Das Straßenbestandsverzeichnis für die Erschließungsstraße „Flurstraße“ ist neu anzulegen.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

### **8. Gründung einer interkommunalen Gesellschaft („Landkreiswerk“) zur Betätigung im Bereich der Energieerzeugung und -vermarktung**

#### **Sachvortrag:**

Gesetzliche Grundlagen Art. 86, 87, 92 ff. GO

#### **Hintergrund**

Die Energiewende in Deutschland ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Im Bereich der öffentlichen Verwaltung kommt den Kommunen zur Umsetzung der Energiewende auf regionaler und lokaler Ebene eine Schlüsselrolle zu. Sie sollen die Vorgaben der Bundesregierung und der Staatsregierung konkret umsetzen und den Ausbau der erneuerbaren Energien vorantreiben. Insbesondere in Bayern hat das Thema in den letzten Monaten deutlich an Fahrt aufgenommen:

- Durch das „Wind-an-Land-Gesetz“ müssen die Planungsverbände bis Ende 2032 1,8 Prozent der Landesfläche für Windenergie ausweisen, um eine Privilegierung von Windkraftanlagen im Außenbereich zu vermeiden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen (im Folgenden „PV-Freiflächenanlagen“) sind bereits an Autobahnen und Schienenstrecken genehmigungsfrei. In vielen Kommunen sind schon Projektentwickler und Unternehmen aktiv, sprechen Landwirte und Grundstückseigentümer an und sichern sich potenziell geeignete Flächen, um Erneuerbare Energien-Projekte zu realisieren und Gewinne aus der Stromerzeugung zu realisieren oder sich selbst mit günstigem Strom zu versorgen. Die Kommunen sind mit einer wachsenden Zahl an entsprechenden Bauanträgen oder Anträgen für vorhabenbezogene Bebauungspläne konfrontiert.
- Von den Kommunen wird gefordert, die Energiewende vor Ort zu koordinieren und zu moderieren. Sie sollen Kriterien und Konzepte entwickeln, wo und welche Erneuerbare Energien-Anlagen (im Folgenden „EE-Anlagen“) im Gemeindegebiet errichtet werden dürfen. Dabei soll auch die Akzeptanz der Bürger sichergestellt werden.
- Industrieunternehmen fordern mittlerweile aktiv den Bezug von regional erzeugter erneuerbarer Energie. Die Verfügbarkeit von regional erzeugtem Strom wird dabei in doppelter Hinsicht zum Standortfaktor. Zum einen sind insbesondere durch den Ukraine-Krieg die Strompreise massiv gestiegen. Dies hat den vergleichsweise günstigen

Direktbezug von Strom aus EE-Anlagen für Unternehmen attraktiv gemacht. Zudem müssen sich auch Unternehmen nachhaltig aufstellen und ihre Treibhausgasbilanz verbessern. Ein entscheidender Faktor dabei ist der Bezug von Erneuerbaren Energien.

- Auch für viele Kommunen ist das Thema günstige Energie im letzten Jahr in den Fokus gerückt. Bei den Ausschreibungen zur Strombeschaffung haben sich die Marktturbulenzen unmittelbar auf den kommunalen Haushalt ausgewirkt. Viele Kommunen mussten im letzten Jahr für das Lieferjahr 2023 den Zuschlag auf einen Strompreis von 40 ct/kWh bis zu 105 ct/kWh erteilen. Für die Versorgung der eigenen kommunalen Liegenschaften ist daher die Beschaffung von regional erzeugtem Strom über Direktlieferverträge (PPAs) eine Alternative zur reinen Beschaffung über Vollversorgungsverträge mit Abhängigkeit vom Börsenpreis. Die Einspeisevergütung nach dem EEG beträgt derzeit 7,1 Cent pro kWh. Zu diesem Preis können entsprechende Windkraft- oder PV-Freiflächenanlagen Strom in das Netz der allgemeinen Versorgung einspeisen und wirtschaftlich betrieben werden. Alternativ kann ein entsprechend günstiger Preis über Direktlieferverträge an Letztverbraucher z.B. die Kommunen weitergeben werden. Durch den Ausbau eigener EE-Anlagen können daher langfristig die Belastungen für die kommunalen Haushalte verringert und gleichzeitig die eigene Treibhausgasbilanz der Kommunen verbessert werden.
- Der Netzausbau ist in den letzten Jahren nicht ausreichend vorangekommen, um die benötigte Anzahl an PV-Anlagen oder Windkraftanlagen an das Netz anzuschließen und die erzeugte Energie abzunehmen. Die Netzbetreiber sind hier auch auf die Kommunen angewiesen, die durch ihre Konzepte, Kriterien und das Baurecht festlegen, wo EE-Anlagen errichtet werden dürfen. Die Netzbetreiber können den Netzausbau dann nach diesen Kriterien ausrichten.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden und die Wertschöpfung in den Kommunen zu halten, bietet es sich an, mit Hilfe einer gemeinsamen, rein kommunalen Gesellschaft der Kommunen und des Landkreises die Energieerzeugung vor Ort selbst in die Hand zu nehmen.

Am 26.09.2023 haben sich die Bürgermeister der Landkreiskommunen und der Landkreis Mühldorf am Inn daher von der Kanzlei Becker Büttner Held über die grundsätzliche Möglichkeit und rechtliche Umsetzungsmodelle zum eigenen wirtschaftlichen Engagement im Bereich der Erneuerbaren Energien informieren lassen.

Die auf Energierecht und die Beratung von Stadtwerken und Kommunen spezialisierte Kanzlei berät derzeit in Bayern mehr als 20 Landkreise bei der Gründung gemeinsamer Gesellschaften oder bei der Erarbeitung eines Konzepts für die Gründung solcher Landkreiswerke / Kreisenergiegesellschaften.

### **Konzept Landkreiswerk**

Beim Aufbau eines gemeinsamen Landkreiswerks schließen sich die beteiligten Kommunen und der Landkreis zu einer gemeinsamen Gesellschaft zusammen. Durch die gemeinsame Umsetzung von EE-Projekten im Landkreis können finanzielle und organisatorische Synergien geschaffen werden, die Wertschöpfung bleibt in den Kommunen, wodurch auch die Akzeptanz vor Ort erhöht wird. Die Kommunen können ihre Pläne und Konzepte untereinander und mit den Netzbetreibern abstimmen

und langfristig können die Kommunen und ihre Bürger mit günstigem erneuerbarem Strom versorgt werden. In einem Landkreiswerk können außerdem weitere (je nach Rechtsform auch hoheitliche) Tätigkeiten gebündelt werden.

### **Tätigkeit und Aufbau des Landkreiswerks**

Das gemeinsame Landkreiswerk hat zunächst die Aufgabe, mögliche Projekte in den Gebieten der beteiligten Kommunen zu finden und zu entwickeln. Dazu gehört unter anderem die Ermittlung geeigneter Flächen, die Flächensicherung durch Pachtverträge mit den Eigentümern, die Einholung der nötigen Genehmigungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Baugenehmigung, BImSchG Genehmigung bei Windkraft) und sonstiger Gutachten. Die Finanzierung und die Errichtung der Anlagen eines Projekts erfolgt dann aus Gründen der Haftungsbegrenzung und der besseren Finanzierbarkeit (Bankendarlehen) in separaten (Tochter-)Gesellschaften (Projektgesellschaften). Nach der Entwicklung eines Projekts im Landkreiswerk, werden die Projektrechte an die Projektgesellschaft verkauft, wodurch im Landkreiswerk die für die Projektentwicklung angefallenen Kosten gedeckt werden und ggfs. darüber hinaus ein Gewinn entstehen kann, der allen beteiligten Kommunen zugute kommt. An diesen Projektgesellschaften können sich die einzelnen Kommunen direkt oder indirekt beteiligen und entscheiden ob sie das jeweilige Projekt (Errichtung und Betrieb der Anlage) weiter finanzieren wollen. Die Höhe und die Art der finanziellen Beteiligung der Kommunen an den Projektgesellschaften kann je nach gewünschtem Modell rechtlich unterschiedlich ausgestaltet werden. An den Projektgesellschaften können auch Dritte, wie Stadtwerke, Bürgerenergiegenossenschaften (BEG) oder Industrieunternehmen beteiligt werden. Auch weitere Formen der Bürgerbeteiligung sind auf Ebene der Projektgesellschaften möglich.

Das Landkreiswerk kann dann als Projektentwickler im Landkreis den Netzausbau gebündelt mit dem Netzbetreiber abstimmen. Auch mit weiteren für die Energiewende zentralen Akteuren wie beispielsweise dem Bauernverband kann das Landkreiswerk zusammenarbeiten, die Landwirte an der Wertschöpfung beteiligen und z.B. Pachtverträge landkreisweit abstimmen. Auch insofern hat das Landkreiswerk über die Bündelung der Interessen vieler Kommunen eine gewisse Schlagkraft und Bedeutung v.a. gegenüber Netzbetreibern. Zudem kann eine gebündelte Anfrage bei den Netzbetreibern zeitliche Vorteile bringen, da sich der Netzbetreiber nicht laufend mit einzelnen Anfragen befassen muss.

Je nach Rechtsform und gewünschtem Modell ist es möglich, langfristig auch hoheitliche Aufgaben, zu übertragen. An Aufgaben, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises fallen, würde der Landkreis jedoch nicht partizipieren. Dies kann mittels einer Spartenrechnung im Landkreiswerk sichergestellt werden.

### **Rechtsformen**

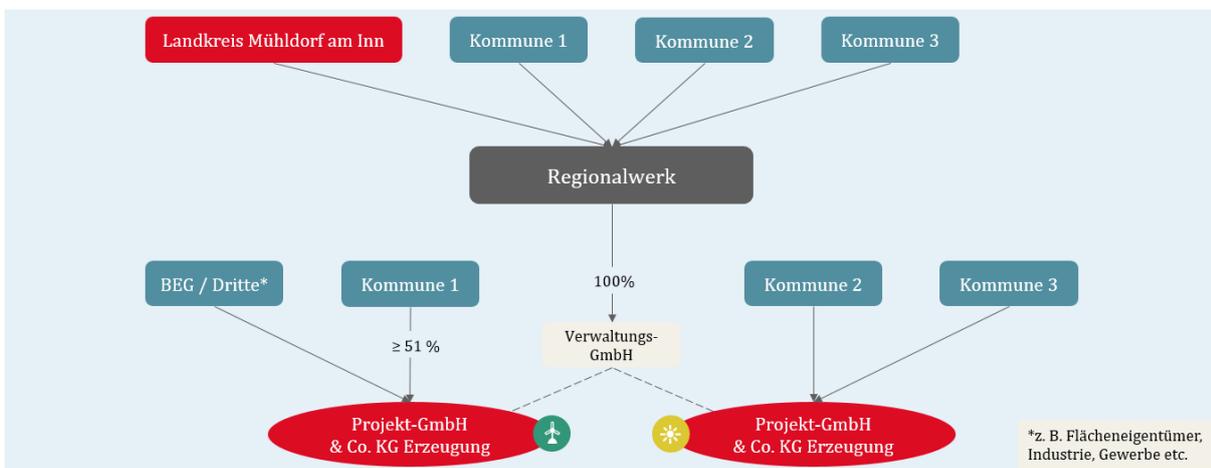
Eine gemeinsame kommunale Gesellschaft kann sowohl in privatrechtlicher Rechtsform (z.B. GmbH), als auch in öffentlich-rechtlicher Rechtsform (z.B. Kommunalunternehmen) gegründet werden (Art. 86 GO). Das Kommunalunternehmen als besondere Form der Anstalt des öffentlichen

Rechts bietet sich an, da hier keine private Beteiligung möglich ist, die Gesellschaft also immer 100 % kommunal bleibt und auch hoheitliche Aufgaben übertragen werden können. Das Kommunalunternehmen ist dabei durch den starken Vorstand und die Vertretung der Kommunen im Verwaltungsrat flexibel genug, um Projekte effizient voranzubringen.

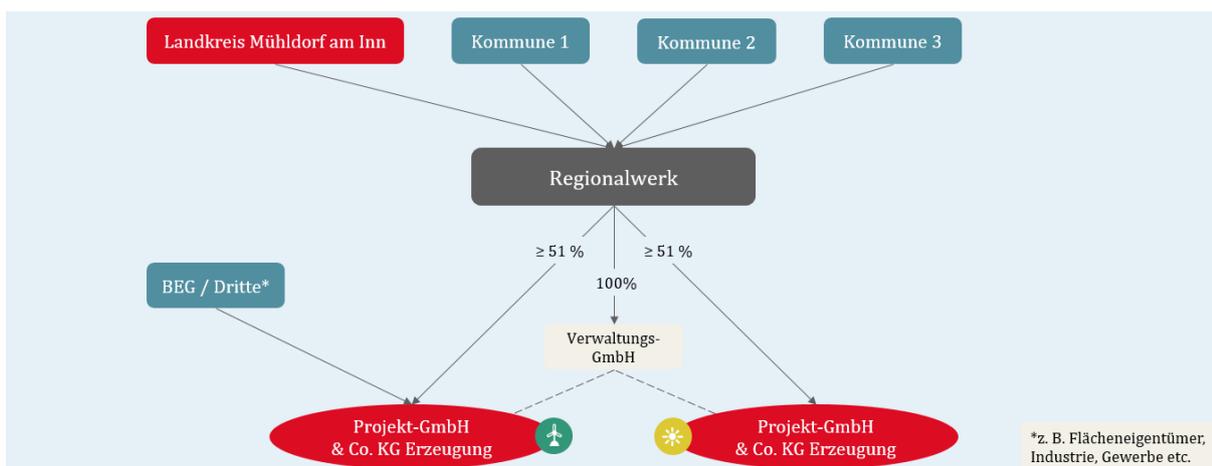
Die Projektgesellschaften sind üblicherweise GmbH & Co. KGs (v. a. vereinfachte Aufnahme von Gesellschaftern). An diesen Gesellschaften können sich Dritte, auch Bürger über BEGs unproblematisch beteiligen und die Finanzierung der Projekte unterstützen.

Die möglichen Umsetzungsmodelle stellen sich wie folgt dar:

Direkte Beteiligung der Kommunen an Projektgesellschaften:



Indirekte Beteiligung der Kommunen an Projektgesellschaften:



*Hinweis: Die Bezeichnung Regionalwerk oder Landkreiswerk ist vorerst ein Arbeitstitel. Die genaue Bezeichnung der Gesellschaft wird noch festgelegt.*

### Kommunalrechtliche Zulässigkeit

Die Energieversorgung ist gemäß Art. 83 Abs. 1 BV originäre Aufgabe der Gemeinden (kommunale Daseinsvorsorge) und daher von einem öffentlichen Zweck gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO

gedeckt. Die Energieversorgung umfasst dabei auch die Betätigung im Bereich der Energieerzeugung. Durch den neuen Art. 3 Abs. 6 Satz 2 BayKlimaG sind die Kommunen und insbesondere auch die Landkreise in Bayern bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nicht (mehr) an die Deckung des voraussichtlichen Bedarfs in ihren jeweiligen Gebieten gebunden. Kommunen wie Landkreise dürfen sich daher im Rahmen Ihrer Leistungsfähigkeit in der Energieerzeugung wirtschaftlich betätigen und sich an Gesellschaften beteiligen.

### **Weiteres Vorgehen / Beauftragung der Gremienvertreter**

Die Bürgermeister der interessierten Kommunen werden gemeinsam mit dem Landkreis und der zu beauftragenden Kanzlei Becker Büttner Held ein Vertragswerk zur Umsetzung des Landkreiswerks erarbeiten. Über die Beteiligung an der Gesellschaft und die Unterzeichnung der erarbeiteten Verträge wird in gesonderter Sitzung Beschluss gefasst.

### **Beteiligung durch den Landkreis Mühldorf a. Inn**

Der Landkreis Mühldorf a. Inn beteiligt sich mit jährlich 150.000 € in Form von zur Verfügung gestellten Personal oder Mittel für Personalkosten.

### **Informationen zu den voraussichtlichen Kosten**

Die Kosten für eine Beteiligung am gemeinsamen Kommunalunternehmen werden in € / Einwohner erhoben. Diskutiert wird eine Höhe von bis zu 5 € / Einwohner für einen noch festzulegenden Zeitraum. Die genauen Kosten je Einwohner sind abhängig von der Anzahl der beteiligten Kommunen sowie vom Ergebnis eines gemeinsamen Business-Plans.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein befürwortet grundsätzlich die gemeinsame Betätigung mit dem Landkreis und weiteren Landkreiskommunen im Bereich der Energieversorgung, insbesondere der Energieerzeugung und -vermarktung sowie der Wärmeversorgung und die hierfür erforderliche Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft in der Rechtsform des gemeinsamen Kommunalunternehmens. Die Verwaltung der Gemeinde Heldenstein wird ermächtigt und beauftragt, alle dafür erforderlichen Schritte einzuleiten, insbesondere das hierfür erforderliche Vertragswerk (v.a. Gesellschaftsverträge / Satzungen sowie Konsortialverträge) zu erstellen und hierfür erforderliche Beratungsleistungen - sofern sie die Beratungsleistung des Landkreises übersteigen sollten - in Anspruch zu nehmen. Einer Kostenbeteiligung bis zu 5 €/Einwohner wird grundsätzlich zugestimmt.

**Beschlossen**  
**JA 11 NEIN 0**

## **9. Bekanntmachungen**

Die Bürgermeisterin gibt bekannt, dass die nächste öffentliche Gemeinderatssitzung bereits nächste Woche, am Mittwoch den 15.11.2023 um 18:00 Uhr (nicht wie üblich um 19:00 Uhr) stattfindet.

Die anwesende Kulturbeauftragte Frau Luft weist auf den am 08.12.2023 beim „Alten Wirt“ stattfindenden Weihnachtsmarkt „Zauber im Advent“ hin und lädt alle Gemeinderäte zum Besuch ein. Beginn ist um 16:00 Uhr, Eröffnung um 17:00 Uhr. Es kommt der Nikolaus, es gibt ein Kinderprogramm und ein Kasperltheater. Veranstalter ist der Erhaltungsverein. Außerdem hält der Adventsengel einen Prolog.

Für den Adventsengel konnten sich junge Mädchen und Buben unter dem Motto „Heldenstein sucht seinen Adventsengel“ bewerben. Es gingen fünf Bewerbungen ein. Die Ziehung des Adventsengels findet nun statt.

Der 2. Bürgermeister Herr Müller übernimmt die Ziehung. Gewinner und somit Adventsengel 2023 ist die achtjährige Fiona Hartmetz aus Heldenstein. Sie besucht derzeit die 3. Klasse der Grundschule Heldenstein. Die Bürgermeisterin überreicht ihr in den nächsten Tagen einen Gutschein und ein paar Glitzergeschenke, „wie es sich für einen Engel gehört“.

GR Herr Rudolf erkundigt sich, wann der Spiegel an der Isenstraße Höhe FINr. 232/2 aufgestellt wird. Die Bürgermeisterin teilt mit, dass sie beim zuständigen Bearbeiter im Landratsamt nachfragt.

GR Herr Hartmetz fragt an, ob bekannt ist, warum die gelben Säcke so unzuverlässig abgeholt werden. Die Bürgermeisterin leitet die Information vom Landratsamt weiter, dass die zuständige Firma Wurzer derzeit von hohen Krankheitsfällen der Mitarbeiter betroffen ist. In diesem Zusammenhang weist sie darauf hin, dass die Müllgebühren 2024 nach Auskunft des Landratsamtes steigen werden.

Der zweite Bürgermeister Herr Müller informiert über die demnächst stattfindende Instandsetzung zwischen dem Bereich der Wiese mit der FINr. 126 und dem Edeka, damit im Winter wieder mehr Stellplätze zur Verfügung stehen.

GR Herr Kiefinger möchte über die geschätzten Abbruchkosten der bestehenden Turnhalle, über deren Entsorgungskosten und über die geschätzten Kosten für den Pausenhof informiert werden. Frau Bürgermeisterin Hansmeier sichert zu, die Grobkostenschätzung falls vorhanden in der nächsten Sitzung bekannt zu geben.

Die Bürgermeisterin informiert über die Informationsveranstaltung zum Thema „Agri-PV-Anlage“ am 28.11.2023 um 19:30 Uhr beim „Alten Wirt“. Die Bürger sollen dann im ersten Schritt Flächen für den Betrieb einer derartigen Anlage vorschlagen. Im Anschluss soll ein Kriterienkatalog über die Flächenauswahl erarbeitet und dann darüber Beschluss gefasst werden. Die Umsetzung möglicher Projekte soll dann im Zusammenhang mit dem Landkreis entstehen.

GR Herr Hansmeier weist auf die mittlerweile in die Jahre gekommene Eingangstür im Rathaus hin, die optisch nicht mehr schön anzusehen ist und fragt ob es Planungen für eine Verschönerung gibt. Die Bürgermeisterin entgegnet, dass der Furnierbelag abblättert und die geschätzten Reparaturkosten nicht im Verhältnis stehen. Stattdessen soll im Frühjahr eine neue Tür angeschafft werden, da die notwendigen Haushaltsmittel in 2023 nicht eingeplant wurden.

## **9.1 Einladung zum Kommunaltag am 23.11.2023 nach Kirchanschöring**

### **Mitteilung:**

Die Verwaltung leitet folgende Einladung an die Gemeinderäte weiter:

*Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,*

*die Bayerische Architektenkammer und das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern laden Sie herzlich zum Kommunaltag am 23. November 2023 (18:00 Uhr) in die Grundschule nach Kirchanschöring ein.*

*Nach einer Begrüßung des 1. Bürgermeisters Hans-Jörg Birner und des Vorsitzenden des Treffpunkts Architektur Oberbayern Hans Romstätter stellen wir Ihnen aktuelle Förderprogramme für Ihre Kommune vor und zeigen anhand von Best Practice-Beispielen, wie andere Gemeinden diese Programme bereits erfolgreich umgesetzt haben.*

*Bitte leiten Sie die Einladung an alle interessierten Kolleginnen und Kollegen weiter, die mit diesen Themen in der Gemeindeverwaltung befasst sind.*

*Eingeladen sind auch alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte und bitten diese Einladung entsprechend weiterzuleiten.*

*Ein detailliertes Programm der Veranstaltung finden Sie im Anhang dieser E-Mail. Wir bitten um Anmeldung unter [bartholomaeus@byak.de](mailto:bartholomaeus@byak.de).*

*Während und im Anschluss besteht die Gelegenheit zum Austausch mit anderen kommunalen Entscheidungsträgern.*

*Wir freuen uns auf Sie und den gemeinsamen Austausch!*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ihre Bayerische Architektenkammer und das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern*

*Fabian Blomeyer  
Rechtsanwalt  
Geschäftsführer Recht und Verwaltung*

*Bayerische Architektenkammer  
Waisenhausstraße 4 | 80637 München  
Telefon +49 89 139880-20  
[blomeyer@byak.de](mailto:blomeyer@byak.de) | [www.byak.de](http://www.byak.de)*

**Zur Kenntnis genommen**  
**JA 11 NEIN 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:36 Uhr die öffentliche 12. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung