



GEMEINDE HELDENSTEIN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 10. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.10.2025
Beginn:	19:03 Uhr
Ende:	19:59 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

Mitglieder des Gemeinderates

Altmann, Josef
Hammerl, Bernhard
Hartmetz, Florian
Holzner, Hilmar
Hönig, Andreas
Müller, Rupert
Rudolf, Harald
Schwenk, Georg

Schriftführer

Wagner, Markus

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard
Hansmeier, Christian
Häußler, Bertram
Höpfinger, Rupert
Kiefinger, Johannes
Lurz, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
- 2.** Würdigung von Bauanträgen
 - 2.1** Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach 2)
Vorlage: III/690/2024/1
 - 2.2** Aufstellung von zwei Containern als Geräteräume und Überdachung einer Abstellfläche auf der Flurnummer 380 der Gemarkung Heldenstein (Söllerstadt 8)
Vorlage: III/813/2025
 - 2.3** Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude auf der Flurnummer 488/4 der Gemarkung Heldenstein (Binderweg)
Vorlage: III/817/2025
 - 2.4** Errichtung eines Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteil und Hackschnitzelheizung im Nebengebäude auf der Flurnummer 1347 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 14)
Vorlage: III/819/2025
- 3.** Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:03 Uhr die öffentliche 10. 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 9 NEIN 0

2. Würdigung von Bauanträgen

2.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach 2)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Tektur zu dem Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit genehmigtem Bescheid vom 14.01.2025 auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach, am 04.08.2025 beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es sich um eine aktiv betriebene Landwirtschaft handelt. Die Nachbarzustimmungen liegen nicht vor.

Der genehmigte Antrag wurde am 06.08.2024 dem Gemeinderat vorgestellt. Unter der Nummer III/690/2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum damaligen Antrag erteilt.

Teil der Änderung ist der Tausch von Toren. Das ursprünglich im Westen geplante Tor wird nun im Süden verbaut, die Türe die im Süden genehmigt wurde, wird nun im Westen verbaut. Der Fluchtweg im UG Richtung Osten wird verlegt und soll eingehaust werden. Die Böschung im Osten wird durch eine Stützwand abgefangen. Zusätzlich werden Rauchabzugsöffnungen eingebaut. Im Osten wird zusätzlich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 120 m³ errichtet, in den das anfallende Regenwasser gesammelt und gedrosselt Richtung Bahnstrecke abgeleitet werden soll. Dies entspricht nicht der gemeindlichen Satzung, nach dieser das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss. Die Entwässerung wurde bei dem genehmigten Antrag vom 14.01.2025 durch Oberflächenversickerung dargestellt. Das Treppenhaus wurde verändert und ein Hebeschacht für einen Lastenaufzug miteingeplant. Hinweis: Eine zusätzliche Abnahme von Trinkwasser auf der Flurnummer 418, Gemarkung Weidenbach kann nicht gewährleistet werden.

Die oben genannten Änderungen wurden von Seiten der Antragsteller angegeben. Die Unterlagen wurden nur in dem Umfang der angegebenen Änderung geprüft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird auf der Flurnummer 418, Gemarkung Weidenbach, zum vorliegenden Antrag auf Tektur zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Flurnummer 418 der Gemarkung Weidenbach, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt. Der Gemeinderat erteilt den Hinweis, dass für die Niederschlagsentwässerung des o.g. Bauvorhabens auf der Flurnummer 418, Gemarkung Weidenbach, ein geeignetes Bauwerk mit einem Mindestfassungsvermögen von 120 m³ zu erstellen ist. Der Brandschutznachweis in Form geeigneter Maßnahmen in Form eines Löschwasserbehälters soll separat befunden werden.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

2.2 Aufstellung von zwei Containern als Geräteräume und Überdachung einer Abstellfläche auf der Flurnummer 380 der Gemarkung Heldenstein (Söllerstadt 8)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Aufstellung von zwei Containern als Geräteräume und Überdachung einer Abstellfläche auf der Flurnummer 380 der Gemarkung Heldenstein, am 12.08.2025 beteiligt. Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Rechtlich geregelt ist der Außenbereich in § 35 BauGB. Grundsätzlich gilt hier der Grundsatz, dass das Bauen im Außenbereich unzulässig ist. Nur bestimmte Vorhaben, die sogenannten privilegierten Bauvorhaben, können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt aus Sicht der Verwaltung vor. Des Weiteren steht die Darstellung des Flächennutzungsplans (§35 Abs. 3 Nr 1. BauGB) entgegen. Zudem liegt keine Privilegierung nach §35 Abs. 1 für dieses Bauvorhaben vor. Die Nachbarzustimmungen liegen teilweise vor.

Geplant ist die Errichtung von zwei Containern für die Lagerung von Geräten und die Überdachung einer Abstellfläche zwischen den Containern im Norden des Wohnhauses. Die Container haben jeweils eine Grundfläche von 13,82 m² und sollen auf Betonfundamenten errichtet werden. Sie sollen 8,00 m voneinander entfernt aufgestellt werden, die 8,00m Zwischenraum und somit 47,44 m² Grundfläche, sollen mit einem Stahlbogen verbunden werden der die Unterkonstruktion für eine Folienbespannung bildet. Die gesamte Grundfläche beläuft sich somit auf 75,08 m². Durch die gewählte Dachform als Tonnendach erreicht das Bauwerk eine Höhe von 5,66 m.

Den Bedarf erklärt der Antragsteller aufgrund der 22 haltenden Schafe. In den Containern sollen Futtermittel, Heu, Stroh usw. gelagert werden. Die überdachte Abstellfläche soll der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten dienen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben im Außenbereich kritisch zu sehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Aufstellung von zwei Containern als Geräteräume und Überdachung einer Abstellfläche auf der Flurnummer 380 der Gemarkung Heldenstein, wird gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abgelehnt

JA 1 NEIN 8

Der Gemeinderat stellt in Aussicht, das Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auf der Flurnummer 379 oder 379/1, beide Gemarkung Heldenstein, zu errichten.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.3 Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude auf der Flurnummer 488/4 der Gemarkung Heldenstein (Binderweg)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude auf der Flurnummer 488/4 der Gemarkung Heldenstein, am 09.09.2025 beteiligt. Das Bauvorhaben richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben, da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert. Es sind auf Grund der Lage keine Nachbarzustimmungen nötig, da das Grundstück nicht direkt an einen Nachbarn grenzt.

Geplant ist die Errichtung einer Gewerbehalle, bestehend aus Warm- und Kalthalle und einem Bürogebäude. Das Bauvorhaben gliedert sich in zwei Gebäudekomplexe, die Kalthalle im nördlichen Teil des Grundstücks, mit einer Grundfläche von 600 m² und einer Firsthöhe von 7,90m und das Bürogebäude mit angrenzender Warmhalle im südlichen Bereich des Grundstücks mit einer Grundfläche von 594,85 m². Die Warmhalle mit Lichtfirst erreicht eine Firsthöhe von 9,165 m. Das Bürogebäude erreicht eine Firsthöhe von 8,765 m. Kältehalle so wie die zweigeschossige Warmhalle und das zweigeschossige Büro erhalten ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Sandwichplatten in der Farbe Anthrazit und einer Dachneigung von 15°.

Zu den Hauptgebäuden werden eine Terrassenfläche von 34 m² im Osten an die Warmhalle angebaut. Zusätzlich wird eine Fläche zur Aufstellung einer Wärmepumpe und einer Klimaanlage im Osten der Warmhalle mit einer Fläche von 12 m² eingeplant.

Zwei Zu- und Abfahrten sind geplant, eine im Süden und eine im Osten des Grundstücks. Insgesamt 26 Stellplätze werden errichtet zusätzlich eine E-Ladestation für Elektrofahrzeuge. Im Zuge des Nachbar- und Hochwasserschutzes wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt / Wasserrecht und dem Ingenieurbüro geeignete Rückhaltemaßnahmen aufgezeigt. Deshalb wird im Norden der Grundstücksfläche der o. g. Flurnummer die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens notwendig.

Dem Bauantrag liegt ein Schreiben von dem Planungsbüro bei, in dem erklärt wird, dass die Entwässerungsplanung zeitnah nachgereicht wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude auf der Flurnummer 488/4 der Gemarkung Heldenstein, wird gemäß §35 Abs. 2 BauGB erteilt.

Beschlossen
JA 9 NEIN 0

2.4 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteil und Hackschnitzelheizung im Nebengebäude auf der Flurnummer 1347 der Gemarkung Heldenstein (Glatzberg 14)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Abbruch und Ersatzneubau eins Wohnhauses und Hackschnitzelheizung im Nebengebäude auf der Flurnummer 1347 der Gemarkung Heldenstein, am 31.08.2025 beteiligt.

Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach §35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, da es sich um einen Ersatzbau eines gleichartigen Wohngebäudes handelt. Die Nachbarzustimmungen liegen nicht vor.

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Neuerrichtung eines Wohnhauses an gleicher Stelle und Größe. Der Bestand aus dem Jahr 1884 hat eine Grundfläche von ca. 132,02 m² und befindet sich in einem baufälligen Zustand.

Das neue Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 132,86 m² errichtet werden. Die vergrößerte Grundfläche von weniger als 1 m² ist zu vernachlässigen.

Aktuell befindet sich eine Wohneinheit im Bestandsgebäude. Die Wandhöhe beläuft sich auf 6,85 m. Die Dachneigung passt sich an das fortbestehende Nebengebäude an. Zusätzlich werden zwei Dachgauben in Richtung Norden und Süden errichtet. Nach Süden werden Balkone im 1. OG und im 2.OG ausgerichtet. Der First erreicht eine Höhe von 9,97m.

Zukünftig sollen zwei separate Wohneinheiten für generationsübergreifendes Wohnen entstehen.

In dem bestehenden Nebengebäude, nördlich des Wohnhauses, soll zusätzlich eine Hackschnitzelheizung errichtet werden. Die Heizung wird vollständig in den Bestand integriert.

Die Stellplätze wurden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung berechnet.

Es werden 4 Stellplätze mit einer Größe von 5,00mx 2,50m ausgewiesen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung dargestellt und können vollständig auf dem Grundstück erbracht werden.

Das Schmutzwasser wird an das gemeindliche Abwassernetz angeschlossen und das Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteil und Einbau einer Hackschnitzelheizung im Nebengebäude auf der Flurnummer 1347 der Gemarkung Heldenstein, gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erteilt.

Beschlossen

JA 9 NEIN 0

3. Bekanntmachungen

Keine.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:59 Uhr die öffentliche 10. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner
Schriftführung