



## GEMEINDE HELDENSTEIN

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.12.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:09 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hansmeier, Antonia

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Altmann, Josef  
Hammerl, Bernhard  
Hansmeier, Christian  
Hartmetz, Florian  
Hönig, Andreas  
Lurz, Josef  
Müller, Rupert  
Rudolf, Harald  
Schwenk, Georg

anwesend ab 19:46 Uhr

#### **Schriftführer**

Wagner, Markus

#### **Abwesende Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aigner, Bernhard  
Häußler, Bertram  
Holzner, Hilmar  
Höpfinger, Rupert  
Kiefinger, Johannes

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung
- 2.1 Antrag auf Grundstücksteilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach  
Vorlage: III/830/2025
- 2.2 BPL Nr. 53 "Familien- und Gesundheitszentrum" Aufstellungsbeschluss mit 17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Vorlage: III/832/2025
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf der Flurnummer 209/66 der Gemarkung Heldenstein  
Vorlage: III/833/2025
4. Bundesförderung für den Turnhallenneubau Heldenstein - Sanierung kommunaler Sportstätten Projektauftrag 2025  
Vorlage: II/336/2025
5. Bekanntmachungen
- 5.1 Bekanntgabe der geplanten Sitzungstermine für das Jahr 2026  
Vorlage: GL/471/2025

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:00 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 9 NEIN 0**

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Antrag auf Grundstücksteilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach**

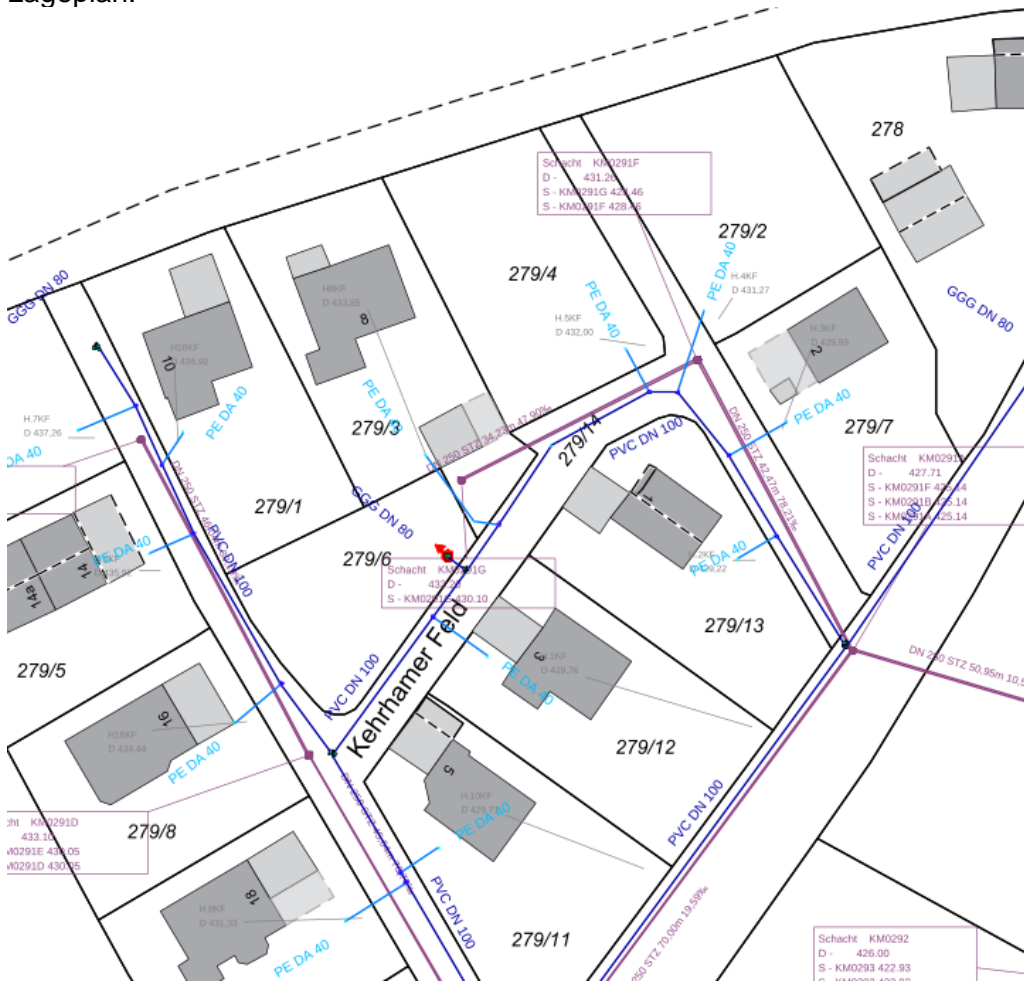
#### **Sachvortrag:**

Mit E-Mail vom 10.11.2025 ging ein Antrag zur Zustimmung auf Teilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, bei der Verwaltung ein. Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplangebiet BPL 19 „Kerhamer Feld, Weidenbach-West“. Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch eine Grundstücksteilung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Geplant ist, dass die Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, vom Eigentümer veräußert wird. In diesem Zug möchte der südlich angrenzende Eigentümer der Fl.Nr. 279/7, Gemarkung Weidenbach eine Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> -120 m<sup>2</sup> von der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, erwerben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden, da keine Verhältnisse aus der Grundstücksteilung entstehen, die den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans widersprechen. Der Wasseranschluss der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, befindet sich aller Voraussicht nach auf den angefragten 75 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>. Die beiden Vertragsparteien haben hierfür privatrechtlich eine Vereinbarung im Grundbuch (Dienstbarkeit) zu treffen, welche die Wasserversorgung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, weiterhin sichert. Die Gemeinde übernimmt hierfür keinerlei entstehende Kosten. Ebenfalls übernimmt die Gemeinde keine Kosten für die Verlegung weiterer Sparten.

Lageplan:



**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Grundstücksteilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, in der beantragten Größe (ca. 75 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>) **vorbehaltlich** der dinglichen Sicherung im Grundbuch (Dienstbarkeit) für den Verlauf der Wasserleitung zur Versorgung der Restfläche der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, durch die Vertragsparteien, zu. Die Gemeinde übernimmt die aufgrund der Dienstbarkeit entstehenden Kosten nicht. Ebenfalls übernimmt die Gemeinde keine Kosten für die Verlegung weiterer Sparten.

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

**2.2 BPL Nr. 53 "Familien- und Gesundheitszentrum" Aufstellungsbeschluss mit 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Sachvortrag:**

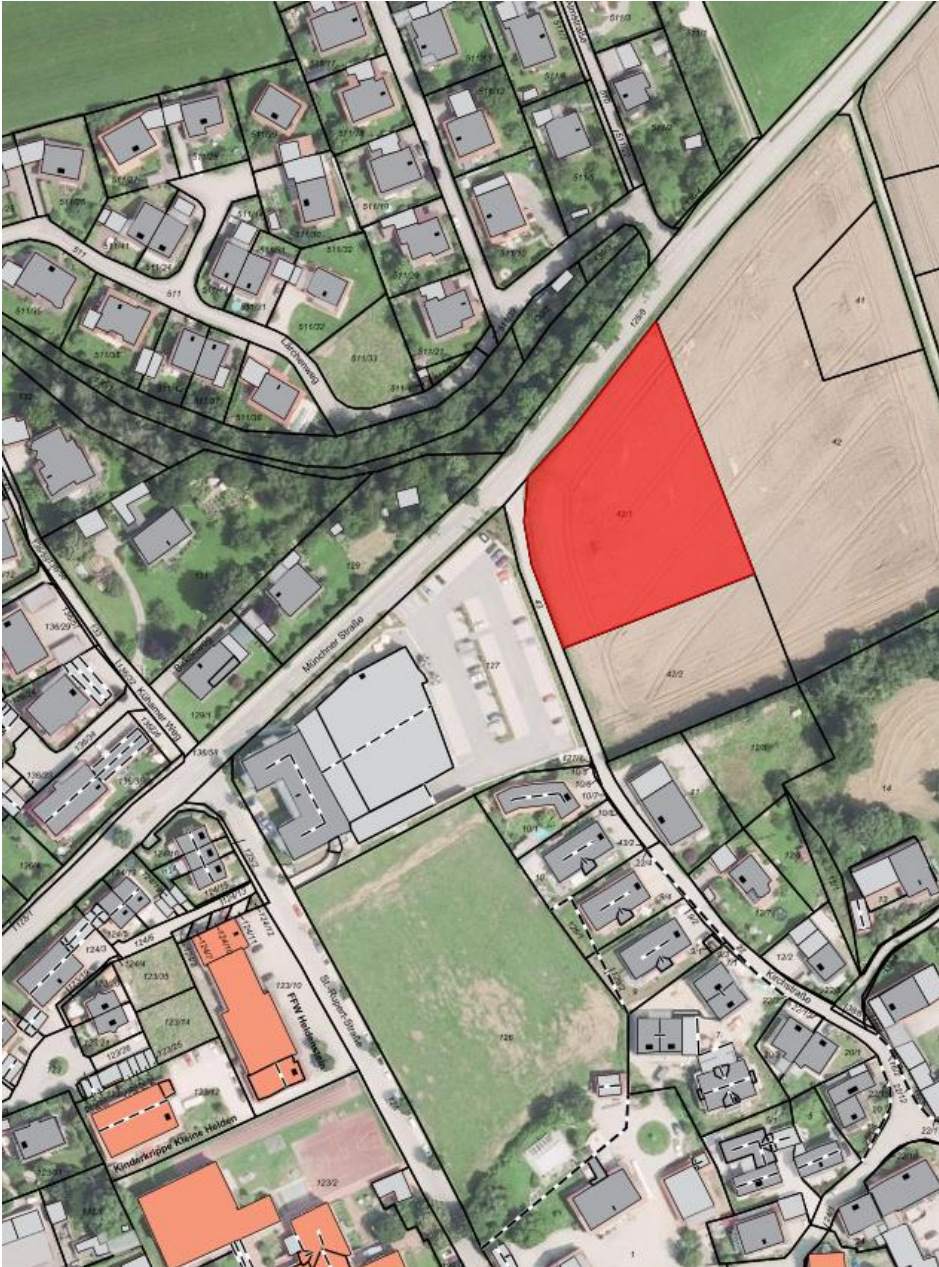
In der Sitzung vom 05.12.2023 (TOP 8.2) wurde dem Kauf einer Teilfläche von 4.500 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 42, Gemarkung Heldenstein, zugestimmt.

Um Baurecht auf der Flurnummer 42/1, Gemarkung Heldenstein, zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das mittlerweile vermessene betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 42/1, Gemarkung Heldenstein, befindet sich zentrumsnah östlich des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Die Fläche soll für den Bau eines sogenannten Familienzentrums dienen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.500 m<sup>2</sup>.  
Erste Entwürfe werden vom anwesenden Planer des Planungsbüros KomPlan aus Landshut vorgestellt.

Lageplan:



Die Gemeinde Heldenstein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung von örtlichem Baurecht gem. § 11 BauNVO für sonstige Sondergebiete
- dauerhafte Unterbringung Betreuungspflichtiger Minderjähriger zur Wahrung des Anspruchs auf Ganztagsbetreuung
- Schaffung von Wohnraum für sog. seniorengerechtes Wohnen
- Ansiedlung Gesundheitszentrum

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt aus dem Lageplan oben.

Aktuell ist die Fläche des Geltungsbereichs im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche deklariert und ausgewiesen. Aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche ist in diesem Zug als Sondergebiet auszuweisen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 8 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Familien- und Gesundheitszentrum“ sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind ortsüblich bekanntzumachen. Weiterhin werden die Erste Bürgermeisterin und die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeiten zu lassen.

**Beschlossen**  
**JA 9 NEIN 0**

## **3. Würdigung von Bauanträgen**

### **3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf der Flurnummer 209/66 der Gemarkung Heldenstein**

#### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 8.10.2025 eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf der Flurnummer 209/66 der Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach §30 Abs. 1 BauGB, da sich das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „An der Siemensstraße“ befindet. Die Nachbarzustimmungen liegen vollständig vor.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen. Die Grundfläche des Wohnhauses soll 127,57m<sup>2</sup> betragen. Im Südwesten soll eine Terrasse mit einer Fläche von 47,688m<sup>2</sup> angebaut werden. Zusätzlich soll eine Garage mit 31,76m<sup>2</sup> und ein Schuppen mit 10,61m<sup>2</sup> Grundfläche im Norden des Grundstücks errichtet werden. Das Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von 5,075m soll ein Satteldach mit Dachgiebel Richtung Süden und einer Dachneigung von 32° erhalten. Die Garage soll eine Dachneigung von 26° und eine Wandhöhe von 3,00m erhalten, der Schuppen soll eine Dachneigung von 8° und eine mittlere Wandhöhe von 2,625m bekommen.

Im Antrag werden zwei Befreiungen gemäß §31 Abs. 2 BauGB beantragt und eine Abweichung von Vorschriften der BayBO. Die Befreiungen beziehen sich auf Punkt 1.4 „Baugrenzen“ des Bebauungsplans. Die Baugrenze des Wohnhauses sollen um 20,55m<sup>2</sup> überschritten werden, zusätzlich soll die Baugrenze für Garagen/Schuppen um 14,82m<sup>2</sup> überschritten werden. Durch die Verschiebung des Wohnhauses nach Nordost zur Straße soll ein größerer zusammenhängender Garten geschaffen werden. In dem Bereich des Bebauungsplans sind bereits Baugrenzüberschreitungen von 21,79m<sup>2</sup> für ein Wohnhaus und 43,94m<sup>2</sup> für eine Garage genehmigt worden.

Die zweite Befreiung bezieht sich auf Punkt 1.2.1.1 „Quergiebel“ des Bebauungsplans. Die Festsetzung von max. 30% der Hausbreite wird überschritten um ca. 3,65 m (ca. 55 %). Durch den vergrößerten Quergiebel soll zusätzliche Wohnfläche ermöglicht werden, ohne den rechteckigen länglichen Grundriss zu verändern. In dem Bereich des Bebauungsplans wurde bereits ein 0,68m breiterer Quergiebel genehmigt.

Die Gemeindliche Abstandsflächensatzung wird nicht eingehalten.  
Für die Abweichungen von den Vorschriften der Bayrischen Bauordnung Art.6 Abstandsflächen, Abstände beantragt der Antragsteller, aufgrund von einer Überschreitung an der nördlichen Grundstücksgrenze um 3,49 m von der zugelassene Grenzbebauung (9m), eine Befreiung.  
Durch den Anbau des geplanten Schuppens hinter der Garage wird Platz für Mülltonnen, Gartengeräte und Stellplätze für Fahrräder geschaffen.  
Die Übernahmeerklärung der Abstandsflächen liegt uns nicht vor.

Die Stellplätze sind nach gemeindlicher Stellplatzsatzung dargestellt.

Die Niederschlagsentwässerung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.  
Es wird eine Zisterne erstellt und der Überlauf wird an den gemeindlichen bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf der Flurnummer 209/66 der Gemarkung Heldenstein, gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 10 NEIN 0**

## **4. Bundesförderung für den Turnhallenneubau Heldenstein - Sanierung kommunaler Sportstätten Projektaufwurf 2025**

### **Sachvortrag:**

Der Deutsche Bundestag hat mit Beschluss des Bundeshaushalts 2025 in einer ersten Tranche Programmmittel in Höhe von 333 Mio. € für ein neues Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (SKS) bereitgestellt. Die Mittel sind im Wirtschaftsplan des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität veranschlagt. Damit unterstützt der Bund die Kommunen beim Abbau des bestehenden Sanierungsstaus bei kommunalen Sportstätten.

Mit den Mitteln soll eine Förderung überjähriger investiver Projekte der Kommunen für Sportstätten mit besonderer regionaler Bedeutung ermöglicht werden.

Gegenstand der Förderung sind kommunale Sportstätten (gedeckt oder ungedeckt), d.h. bauliche Anlagen, die primär der Ausübung von Sport dienen sowie deren typische bauliche Bestandteile und zweckdienliche Folgeeinrichtungen. Die zu fördernden Sportstätten müssen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Gefördert werden die umfassende bauliche Sanierung und Modernisierung der fördergegenständlichen Sportstätten. Ersatzneubauten – wie im Fall der Gemeinde Heldenstein – sind nur in Ausnahmefällen förderfähig. Das kann der Fall sein, wenn dies im Vergleich zur Sanierung die nachweislich wirtschaftlichere Variante ist.

Der Ersatzneubau muss nach Abschluss der Maßnahme die Effizienzgebäude-Stufe 55 gem. KfW-Förderprogramm erreichen und die Wärmeversorgung zu 100% mit Erneuerbaren Energien erfolgen. Darüber hinaus muss die Sportstätte barrierefrei sein. Diese Punkte sind nach aktuellen Planungen beim Neubau der Turnhalle erfüllt.

Die Förderung läuft in einem 2-stufigen Verfahren ab, wobei die 1. Phase die Einreichung von Projektskizzen (Interessenbekundungsverfahren) und die 2. Phase die Beantragung der Zuwendung für die ausgewählten Projektskizzen (Antragsverfahren) darstellt.

Auf Anraten von Bundestagsabgeordnetem Stephan Mayer (CSU) hat Frau Bürgermeisterin Hansmeier und die Gemeindeverwaltung den Antrag für Phase 1 (Einreichung von Projektskizze für Interessensbekundungsverfahren) am 12.11.2025 eingereicht. Der Antrag ist dem Beschluss als

Anlage beigefügt.

Die Frist für Phase 1 begann am 10.11.2025 und endet am 15.01.2025. Der Beschluss des Gemeinderates über die Billigung der Teilnahme am Projektauftrag muss bis zum 31.01.2026 nachgereicht werden, damit die Projektskizze alle Voraussetzungen erfüllen kann und der Antrag zu Phase 2 zugelassen wird.

Die Gemeinde erhofft sich eine Förderung durch Bundesmittel von bis zu 1.491.545,50 €, was den Eigenanteil der Gemeinde am Neubau spürbar reduzieren würde und eine deutliche Entlastung im Haushalt darstellen würde. Die mögliche Förderung des Bundes steht der Förderung des Freistaats Bayern (gem. Art. 10 BayFAG) aus jetziger Sicht nicht entgegen.

Die Gemeinde rechnet mit einer Förderung vom Freistaat in Höhe von 1.900.790,66 €. Damit würde nach aktuellen Planungen die Gemeinde Heldenstein für den Neubau der Turnhalle 1.823.000,05 € tragen müssen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Teilnahme am Projektauftrag 2025 des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten“ und bestätigt die Gesamtfinanzierung des Projektes „BY-Ersatzneubau Turnhalle“ der Gemeinde Heldenstein.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Bundesförderung einzuleiten.

**Beschlossen**  
**JA 10 NEIN 0**

## **5. Bekanntmachungen**

---

Die Bürgermeisterin Frau Hansmeier teilt mit:

- Zum 01.01.2026 wird Herr Julian Sieber als neuer Bauamtsleiter seinen Dienst bei der VG Heldenstein antreten. Der VG Rat hat die Einstellung bereits beschlossen.
- Frau Anna Berger wird ihren Dienst als Bauamtsmitarbeiterin ab Mitte Januar 2026 bei der VG Heldenstein in Teilzeit antreten. Der VG Rat hat die Einstellung bereits beschlossen.
- Die Bauamtsmitarbeiterin Frau Mona Schneeberger verlässt die VG Heldenstein. Ihr letzter Arbeitstag war bereits am 02.12.2025. Sie wechselt zu ihrem alten Arbeitgeber, bei dem sie den praktischen Tätigkeiten als Maurermeisterin wieder nachgehen wird.
- Die Gemeinderäte werden herzlich zur Weihnachtsfeier am 19.12.2025 zusammen mit der Verwaltung eingeladen. Die Partnerinnen sind ebenfalls herzlich eingeladen. Beginn ist um 18:00 Uhr am Rathaus, dort wird Glühwein ausgeschenkt. Im Anschluss findet die Feier beim Alten Wirt statt.

Gemeinderat Herr Rudolf fragt an:

- Wann wird die 2. Teerschicht in der Goethestraße angebracht?

Witterungsbedingt im Frühjahr 2026, hierfür sind mind. 5-6 Grad Celsius notwendig. Außerdem haben die Bayernwerke jedes Haus mit neuen Kabeln versorgt. Dies führte zu einer Verzögerung von 3-4 Wochen.

- Ist ein Parkverbot an einer Seite in der Goethestraße möglich?

Rechtlich kann das Parkverbot von der Gemeinde angeordnet werden. Den Anwohnern wird allerdings zunächst Gelegenheit gegeben, sich an die neuen Gegebenheiten zu gewöhnen.

Sollte später Bedarf nach einem Parkverbot sein, kann eine Entscheidung darüber getroffen werden. Schwerlastfahrzeuge können problemlos aneinander vorbeifahren.

**Zur Kenntnis genommen**

## 5.1 Bekanntgabe der geplanten Sitzungstermine für das Jahr 2026

**Mitteilung:**



# Sitzungskalender

## Sitzungen des Gemeinderats 2026

Monat	Sitzungstermin
Januar	20.01.2026 *
Februar	10.02.2026 **
März	03.03.2026
April	14.04.2026 *
Mai	Konstituierende Sitzung nach Absprache
Juni	09.06.2026 *
Juli	07.07.2026
August	04.08.2026
September	08.09.2026 ***
Oktober	06.10.2026
November	03.11.2026
Dezember	01.12.2026

\* Termin wg. Nähe zu Feiertag abweichend von GeschO festgelegt.

\*\* Termin wg. Nähe zur Vormonatssitzung abweichend von GeschO festgelegt.

\*\*\* Termin wg. Landkrestag abweichend von GeschO festgelegt.

Sitzungsbeginn jeweils um 19.00 Uhr.

Die Bürgermeisterin behält sich vor, im Einzelfall abweichend vom Sitzungskalender einzuladen bzw. Sitzungen entfallen zu lassen.

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:09 Uhr die öffentliche 12. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner  
Schriftführung