



GEMEINDE HELDENSTEIN

SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 2. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.02.2026
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Heldenstein

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hansmeier, Antonia

Mitglieder des Gemeinderates

Hansmeier, Christian
Hartmetz, Florian
Holzner, Hilmar
Höpfinger, Rupert
Kiefinger, Johannes
Müller, Rupert
Rudolf, Harald

Schriftführer

Wagner, Markus

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Aigner, Bernhard
Altmann, Josef
Hammerl, Bernhard
Häußler, Bertram
Hönig, Andreas
Lurz, Josef
Schwenk, Georg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Würdigung von Bauanträgen
- 2.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Werkstattgebäude und Heizgebäude auf der Flurnummer 999 der Gemarkung Heldenstein (Etzham 2)
Vorlage: III/843/2026
- 2.2 Antrag auf Bestandsaufnahme Werkstatt und landw. Kleinwerkzeuge, Bestandsaufnahme Garagenanbau an Gewerbehalle, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie Tektur Wohnhauserhöhung auf der Flurnummer 443 der Gemarkung Heldenstein (Ornau 2)
Vorlage: III/846/2026
3. Antrag der CSU-Fraktion zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des EDEKA-Marktes
Vorlage: GL/480/2026
4. Bekanntmachungen

Die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:01 Uhr die öffentliche 2. 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. Würdigung von Bauanträgen

2.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Werkstattgebäude und Heizgebäude auf der Flurnummer 999 der Gemarkung Heldenstein (Etzham 2)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 01.12.2025 eingereichten Antrags auf einen Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Werkstattgebäude und Heizgebäude auf der Flurnummer 999 der Gemarkung Heldenstein beteiligt. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft).

Mit der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden im Vorfeld bereits Gespräche hinsichtlich des geplanten Vorhabens geführt. Zudem erfolgte bereits ein Vor-Ort-Termin.

Im Bereich der bestehenden Stallung im Westen soll nach dessen Abbruch ein Wohngebäude an dessen Stelle errichtet werden. Das Gelände fällt in diesem Bereich, jeweils bezogen auf die Außenwände des geplanten Wohnhauses, von Westen nach Osten um ca. 1,50 m und von Nord nach Süd um ca. 10 cm. Das geplante Einfamilienhaus wird mit einer Grundfläche von 14,00 m x 11,00 m geplant. Die Höhe des neuen Gebäudes lehnt an das bestehende Gebäude an. Mit der Position des Wohngebäudes soll der Hofcharakter erhalten bleiben.

Im Norden verbleibt das von den Großeltern des Bauherrn bewohnte Wohnhaus. Die westlich daran angrenzende Stallung wird abgebrochen, um an der gleichen Stelle ein Heizgebäude für eine neue Hackschnitzelheizung mit Bunker und Technikraum zu errichten. Die Heizanlage soll dazu dienen, das gesamte Hofareal nachhaltig zu versorgen. Das Heizgebäude samt Technikraum weist im Norden eine Breite von 4,50 m (bisher 7,55 m) auf. Die Höhe und Länge des neuen Gebäudes lehnt an das bestehende Gebäude an.

Die im Süden des Grundstücks bestehende Halle (33,50 m x 12,15 m) soll für die Errichtung einer gewerblichen Betriebshalle mit Reparaturwerkstatt für Land- und Baumaschinen, sowie den entsprechenden Ersatzteilverkauf und Handel, abgebrochen werden. Die Maße der neuen Halle belaufen sich ca. auf 25,00 m x 15,00 m. Die Höhe des neuen Gebäudes sowie die Dachform lehnt an das bestehende Gebäude an. Die östliche Gebäudeflucht verläuft zukünftig parallel zur

Grundstücksgrenze. Dies hat zur Folge, dass das nordöstliche Gebäudeeck um 1,35 m weiter von der Straße abrückt (vorher 85 cm). Die privaten Garagen werden ebenfalls in dieser Halle integriert.

Die Abstandsflächen werden voraussichtlich gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten. Im Osten erstreckt sich die Abstandsfläche auf die öffentliche Verkehrsfläche Etzhamer Straße, maximal nur bis zur Mitte. Im Süden erstreckt sich die Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück Fl. Nr. 1007 Gemarkung Heldenstein. Die Abstandsflächenübernahme wurde vom Nachbar in Aussicht gestellt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserleitungen liegen bereits auf dem Grundstück. Ebenfalls liegen Kanalleitungen (Mischwasserleitung) in der Nähe. Die Zufahrt ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Etzhamer Straße“ gesichert.

Die Erschließungsstraße „Etzhamer Straße“ weist aktuell eine Breite von ca. 3,40 m auf. Es ist nicht sichergestellt, dass die bestehende Straße „Etzhamer Straße“ für das geplante Gewerbe auf Dauer ausreichend sein wird. Ein Anspruch auf einen Straßenausbau aufgrund des entstehenden Gewerbes seitens des Bauwerbers besteht nicht.

Die derzeitige Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Etzhamer Straße“. Mit dem Neubau der Halle ist sicherzustellen, dass die Entwässerung gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid erfolgte die Antragstellung nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO, dass von der Nachbarschaftsbeteiligung in diesem Verfahren abgesehen wird. Die angrenzenden Nachbarn sind im Antrag aufgeführt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung zum vorliegenden Antrag erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf einen Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Werkstattgebäude und Heizgebäude auf der Flurnummer 999 der Gemarkung Heldenstein nach § 35 Abs. 2 i. V. m Abs. 4 Nr. 1 BauGB erteilt.

Beschlossen
JA 8 NEIN 0

2.2 Antrag auf Bestandsaufnahme Werkstatt und landw. Kleinwerkzeuge, Bestandsaufnahme Garagenanbau an Gewerbehalle, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie Tektur Wohnhauserhöhung auf der Flurnummer 443 der Gemarkung Heldenstein (Ornau 2)

Sachvortrag:

Die Gemeinde Heldenstein wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 30.10.2025 eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Bestandsaufnahme Werkstatt und landwirtschaftliche Kleinwerkzeuge, Bestandsaufnahme Garagenbau an Gewerbehalle, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle und Tektur Wohnhauserweiterung auf der Flurnummer 443 Gemarkung Heldenstein, beteiligt. Nach Vorlage fehlender Unterlagen kann der Bauantrag nun dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Beurteilung richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Die Nachbarbeteiligungen nach Art. 66 BayBO liegen nicht vor.

Bestandsaufnahme Werkstatt und landwirtschaftliche Kleinwerkzeuge:

Am 28.06.2021 wurde bereits ein Antrag zur Genehmigung eines Gebäudes für Kleingeräte als Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht. Die Beurteilung richtete sich damals nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO („freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlage, die

einem land- oder forstwirtschaftlichen Betreib ... dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und zur Unterbringung von Sachen ... bestimmt sind“). Mit Beschlussbuchauszug III/270/2021 erhielt der Gemeinderat die Mitteilung über den Antrag. Das Vorhaben erhielt damals eine Mitteilung zur Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO. Da Das Bauvorhaben jedoch als verfahrensfrei eingestuft wurde ist die Genehmigungsfreistellung unzutreffend und insoweit unwirksam.

Bestandsaufnahme Garagenanbau an Gewerbehalle:

Der Garagenanbau an die bestehende Gewerbehalle mit den Maßen 6 m x 3 m und einer Grundfläche von 18 m² soll unmittelbar nordwestlich entstehen und mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10° ausgeführt werden und hat eine Wandhöhe von 2,42 m bis maximal 2,97 m zum First. Sie ist als verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO einzustufen und ist dem Gemeinderat lediglich mitzuteilen.

Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle:

Geplant ist die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Maschinenhalle westlich des bestehenden Wohngebäudes und nördlich der bestehenden Gewerbehalle. Die Außenmaße betragen 10 m x 12 m und es wird eine Grundfläche von 120 m² überbaut. Das Gebäude wird mit einem Pultdach (Blecheindeckung) mit einer Dachneigung von 10° ausgeführt und hat eine Wandhöhe von 4,57 m bis maximal 6,33 m zum First. Der Zugang ist sowohl von Osten als auch von Süden möglich.

Eine ausreichende Erschließung (Wasser, Abwasser) ist nach wie vor gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße westlich des Grundstücks (Flurnummer 399 Gemarkung Heldenstein).

Die Abstandsflächen werden gemäß Art 6. BayBO i. V. m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Tektur Wohnhauserweiterung:

Des Weiteren wurde mit dem eingereichten Antrag die Tektur für das bereits bestehende Wohnhaus beantragt. Die Tektur bezieht sich gemäß den Planunterlagen auf die tatsächliche Höhe des Wohnhauses. Genehmigt werden soll die Erhöhung um 0,6 m zum Bestand, wodurch eine Firsthöhe von 7,61 m entsteht. Die bereits erteilte Genehmigung wird durch die Tektur nachträglich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt und die Gebäude vollständig landwirtschaftlich bzw. einer gleichgestellten Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Bestandsaufnahme Werkstatt und landwirtschaftliche Kleinwerkzeuge, Bestandsaufnahme Garagenbau an Gewerbehalle, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle und Tektur Wohnhauserweiterung auf der Flurnummer 443 Gemarkung Heldenstein gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt, vorausgesetzt für den Bauantrag liegt eine Privilegierung nach o. g. Vorschrift vor und die Gebäude werden vollständig landwirtschaftlich bzw. einer gleichgestellten Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzt.

Beschlossen
JA 8 NEIN 0

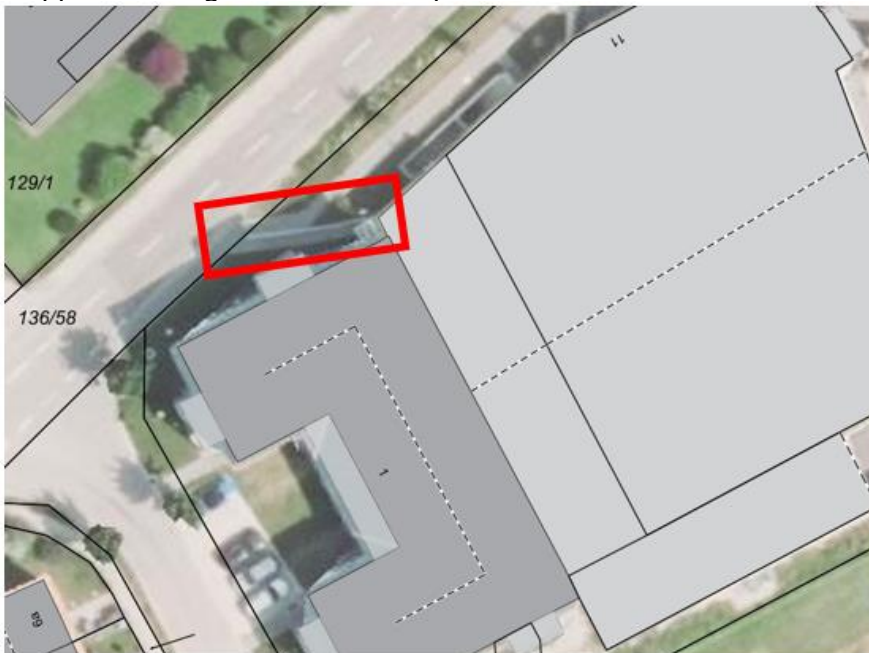
3. Antrag der CSU-Fraktion zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des EDEKA-Marktes

Sachvortrag:

Mit E-Mail vom 02.02.2026 ging der Antrag der CSU-Fraktion im Gemeinderat Heldenstein zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des EDEKA-Marktes in Heldenstein ein. Auf den Antrag wird in der Anlage verwiesen.

Gemäß Punkt 11. des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ ist eine Erschließung auf dem Baugrundstück zu erstellen und zu unterhalten, die es der Öffentlichkeit ermöglicht fußläufig von der St-Rupert-Straße entlang der Münchener Straße zum neu entstehenden Einzelhandelsbetrieb zu gelangen.

Tatsächlich ist der Supermarkt von der St-Rupert-Straße entlang der Münchener Straße über eine Treppe und integrierte steile Rampe zu erreichen.



Auch die Verwaltung teilt die Meinung, dass Rollstuhlfahrer diese Stelle nicht passieren können und Personen mit Kinderwägen o.ä. nur unter hohem Sturzrisiko. Der Verwaltung wurden in der Vergangenheit bereits Sturzunfälle mit Knochenbrüchen gemeldet.

Die Bürgermeisterin ist in der Vergangenheit bereits mehrfach an die Grundstückseigentümer herantreten, mit der Bitte bzw. Aufforderung die Steigung zu entzerren, sodass auch vorgenannte Personengruppen die Stelle gefahrenlos bewältigen können. Sie hat die Bevölkerung zudem in der Dezemberausgabe 2024 des Gemeindespiegels über die Situation vor Ort informiert und auf die Räum- und Streupflicht der Grundstückseigentümer hingewiesen.

Grundsätzlich ist es möglich, Festsetzungen in Bebauungsplänen durch rechtliche Instrumente durchzusetzen. Aus Sicht der Verwaltung ist es allerdings fraglich, ob die bauliche Ausführung Punkt 11 der Festsetzungen rechtlich entgegensteht. „Fußläufig“ ist gesetzlich nicht definiert, auch beinhaltet der nicht genauer definierte Begriff in den Festsetzungen nicht automatisch eine barrierefreie Passierbarkeit. Für den Fall, dass die Gemeinde die im eigentlichen Sinn gemeinte „Fußläufigkeit“, also die Nutzung auch für Rollstuhlfahrer und Kinderwagenfahrer, versucht rechtlich durchzusetzen, besteht die Möglichkeit eines Rechtsstreits mit einer mehrjährigen Verfahrensdauer.

Die Verwaltung begrüßt daher die im Antrag der CSU-Fraktion vorgeschlagene Vorgehensweise, eine gütliche Einigung durch Kostenbeteiligung der Gemeinde zu erreichen. Dadurch ist eine zeitnahe Lösung für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort in Aussicht gestellt.

Der Bedarf an einer Passierbarkeit auch von Rollstuhlfahrern oder Kinderwagenfahrern in der Heldensteiner Bevölkerung ist zweifelsohne stark vorhanden. Auch die Bewohner des nahegelegenen Seniorenheims Maria Schnee würden davon profitieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der CSU-Fraktion zu und beauftragt die Erste Bürgermeisterin und die Verwaltung, erneut in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 127, Gemarkung Heldenstein, einzutreten. Für die notwendigen Baumaßnahmen zur Umsetzung einer barrierefreien Erreichbarkeit des EDEKA-Marktes von der St.-Rupert-Straße aus parallel zur Münchener Straße bewilligt der Gemeinderat eine Kostenübernahme.

Beschlossen
JA 8 NEIN 0

4. Bekanntmachungen

Die Bürgermeisterin teilt mit:

- Vergangenen Donnerstag fand erstmalig ein Ehrenamts- und Neubürgerempfang in Heldenstein statt. Die Veranstaltung war sehr gelungen. Die neu zugezogenen Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit in Mitten der Vereinsvertreter Kontakte zu knüpfen um Anschluss in der Dorfgemeinschaft zu finden. Der Empfang soll künftig jährlich stattfinden.
- In der Vergangenheit wurde aus den Reihen der Gemeinderäte der Wunsch geäußert, ein zweites Fußballtor am Feuerwehrhaus in Lauterbach aufzustellen. Am Kläranlagengelände ist ein übriges Tor ohne Netz vorhanden, welches gerne hierfür verwendet werden kann. Es wird gebeten, ein Angebot für ein Netz zur Vorlage in der Gemeinde einzuholen, damit die Anschaffung beauftragt werden kann.

Anfragen aus dem Gemeinderat:

- Herr Kiefinger:
 - a) Er hat sich nach dem neuen 30er Schild am Ortseingang in Haigerloh von Heldenstein her kommend erkundigt.

Die Maßnahme wurde in einer der vergangenen Sitzungen mitgeteilt. Das Schild ist auch wichtig für die 30er Begrenzung in der Johannesstraße. Hiermit wurde dem zahlreichen Wunsch der Bürger im Bürgerdialog in Haigerloh, die Geschwindigkeit zu begrenzen, nachgekommen.

- b) In Weidenbach an der Kreuzung Nähe Am Brühl befindet sich eine Werbung für eine Veranstaltung in der Turnhalle. Er erkundigt sich, ob die Werbung mit der Plakatierungsverordnung vereinbar ist, weil sie keinen fahrbaren Untersatz hat.

Die Aufstellung an der genannten Stelle wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt und steht der Plakatierungsverordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die Erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 19:45 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

Markus Wagner
Schriftführung