

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates Hausen
am Mittwoch, den 03. Juni 2020 um 19.30 Uhr in Großmuß,
im Gemeinschafts- und Sporthaus

Alle Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend: 1. Bürgermeister Johannes Brunner, als Vorsitzender
2. Bürgermeister Wolfgang Wurmer

Gemeinderäte:

Andreas **Busch**
Margit **Holzer**
Brigitte **Kempny-Graf**
Martin **Obermeier**
Michael **Pernpaintner**
Dietmar **Pernpeintner**
Michael **Scharf**
Robert **Schmack**
Franz **Schmidbauer**
Rudolf **Thalhofer**
Hans **Wurmer**
Stefan **Zizlsperger**

Schriftführer: Nicole Heigl, VGem Langquaid

zusätzlich anwesend: Ludwig Wagner, Geschäftsstellenleiter und Kämmerer, VGem
Langquaid zu TOP 24
Tobias Pernpaintner, Bauhof

Abwesend: 3. Bürgermeister Uli Stubenrauch - entschuldigt

Zur heutigen Sitzung wurde mit folgender **Tagesordnung** geladen:

Öffentlicher Teil:

1. Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse
2. Haushaltssatzung und Haushaltplan 2020
3. Behandlung von Bauanträgen
 - a) Neubau von 2 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten (Haus 1) auf FINr. 65, Gemarkung Großmuß
 - b) Neubau von 2 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten (Haus 2) auf FINr. 65, Gemarkung Großmuß
 - c) Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroräume auf FINr. 504/13, Gemarkung Hausen
 - d) Neubau einer Doppelgarage mit Kellerersatzraum auf FINr. 184/2, Gemarkung Herrnwahlthann
 - e) Neubau eines Doppelhauses und eines 4 Familienhauses auf FINr. 841, Gemarkung Hausen
 - f) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf FINr. 97, Gemarkung Herrnwahlthann
 - g) Neubau von zwei Produktionshallen „Nord und Süd“ auf der FINr. 504/17 Gmkg. Hausen, Gewerbering 1
 - h) Bau eines Substratlagers auf der FINr. 1574 bzw. 1558, Gmkg. Herrnwahlthann
4. Bericht der auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträge
5. Kanalsanierung in Großmuß
6. Anfragen und Bekanntmachungen

Nichtöffentlicher Teil:

7. Verlesung und Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 06.05.2020
8. Betriebsflächen im Gewerbegebiet Hausen auf den Fl.-Nrn. 504/03, 504/04, 504/02, 504/07, 504/16, 504/18 Gmkg. Hausen durch Matthias Wilpert
9. Löschwasserversorgung Frauenwahl
10. Sachstandsbericht zum Straßenbau Sippenau
11. Verschiedenes

Der 1. Bürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Öffentlicher Teil:

23 Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse

Der Gemeinderat Hausen nimmt den Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse vom 06.05.2020 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Das Amt für ländliche Entwicklung hat die Förderung von 350.000 € überwiesen, hier sollten aber ca. 365.000 € gefördert werden. Um dies genau prüfen zu können muss auf den Bescheid gewartet werden. Die Verwaltung wird dann genau prüfen wieso hier ein Fehlbetrag entstanden ist.

Ortstermin im Pfarrheim Herrwahlthann mit Pfarradministrator Walter Csar, Hr. Johann Thalhofer, Fr. Krüger der Kindergartenleiterin, Hr. Pernpaintner des Bauhofes, Bürgermeister Johannes Brunner und Nicole Heigl vom Bauamt, bezüglich der Übergangslösung für die Kindergartenenerweiterung. Da der Kreisbaumeister zu diesem Termin keine Zeit hatte wird mit den oben genannten Personen und den Mitarbeitern des Landratsamtes, Kreisbaumeister Hr. Schwendner und Frau Karl am 18.06.2020 um 14 Uhr ein erneuter Ortstermin stattfinden.

Bei der Sanierung der Kirchstraße in Großmuß kommt es immer wieder zu neuen Überraschungen. Bei den Baumaßnahmen stellte man fest das Wurzelwerk um die Stromversorgung liegt so dass die Leitung neu verlegt werden muss. Das Bayernwerk will die Maßnahme im Laufe dieser Woche noch in Angriff nehmen.

Das Mobile Geschwindigkeitsmessgerät wurde bei der Bäckerei Geiger in Herrwahlthann neu platziert.

Brunner bedankte sich, dass der Bauausschuss sehr kurzfristig in der Kirchstraße zusammentreffen konnte um die Problematik des Drainagewassers zu besprechen. Hier läuft eine Drainage vom „Hölzl“ die jetzt aufgeschlossen werden soll. Die Kosten werden sich auf ca. 30.000 – 40.000 € belaufen aber nur so ist gewährleistet, dass die Anwohner nicht „absaufen“.

Die Nachbarschaftsstreitigkeiten im Baugebiet in Großmuß ruhen momentan. Von einem Bauherrn wurde jetzt ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt. Es wurde mit den Bauherren vereinbart, dass Herr Brunner und Hr. Krausenecker mit den angrenzenden Nachbarn das Gespräch suchen werden um eine Einigung zu erzielen.

Eh-da-Flächen sind jetzt verschiedene ausgewählt worden. Hier solle man sich die Flächen nochmal ansehen ob man als Gemeinde nicht noch zusätzliche Flächen ohne Förderung anlegt.

Brunner sprach nochmal die Umleitung für die Kirchstraße in Großmuß an. Der Anfrage bezügl. der Umleitung der RBO wurde nicht stattgegeben. Jetzt stellt sich aber raus, dass Ortskundige oft „Schleichwege“ nutzten und dies auch mit großen Fahrzeugen. Es wurden Seitens der Gemeinde schon Straßensperren aufgestellt.

Holzer berichtete von gefährlichen Situationen die sie selbst schon gesehen hat wo auf Feldwegen 40Tonner fahren. Dies sei für Radfahrer und Fußgänger extrem. Auch die sonst sehr geduldigen Anwohner sind mittlerweile mehr als genervt von der Situation.

24 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2020

Haushaltssatzung

der Gemeinde Hausen
(Landkreis Kelheim)

für das Haushaltsjahr 2020

Aufgrund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Hausen folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2020 wird hiermit festgesetzt; er schließt

1. im <u>Ergebnishaushalt</u> mit	
dem Gesamtbetrag der Erträge von	5.644.712 €
dem Gesamtbetrag der Aufwendungen von	<u>5.453.445 €</u>
und dem Saldo (Jahresergebnis) von	<u>191.267 €</u>
2. im <u>Finanzhaushalt</u>	
a) aus laufender Verwaltungstätigkeit mit	
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	3.592.700 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	<u>3.137.700 €</u>
und einem Saldo von	<u>455.000 €</u>
b) aus Investitionstätigkeit mit	
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	876.000 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	<u>2.263.000 €</u>
und einem Saldo von	<u>- 1.387.000 €</u>
c) aus Finanzierungstätigkeit mit	
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	650.000 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	<u>24.000 €</u>

und einem Saldo von	<u>626.000 €</u>
d) und dem Saldo des Finanzhaushalts von	<u>- 306.000 €</u>

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **650.000 €** festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	<u>320 v. H.</u>
b) für die Grundstücke (B)	<u>300 v. H.</u>
2. Gewerbesteuer	
	<u>340 v. H.</u>

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen nach dem Haushaltsplan wird auf 500.000 Euro festgesetzt.

§ 6

Weitere Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

§ 7

Die Haushaltssatzung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2020 in Kraft.

Bezüglich der Posten Kanalsanierung fragte Gemeinderat Schmack nach was denn bei der Kanalbefahrung in Herrnwahlthann rausgekommen ist und wie hier die Auswertung aussieht. Herr Pernpaintner vom Bauhof teilte mit das die Befahrung stattgefunden hat aber noch keine Analysierung stattgefunden hat.

Gemeinderat Busch hatte bezgl. des Postens von 200.000 € für die Straßen-

sanierung die Frage, ob es nicht besser wäre diese zu verschieben und den Betrag für den Kiga zu nutzen. Ebenso wollte er wissen für was im Haushalt 10.000 € für die Kita angegeben sind.

Herr Wagner erläuterte, dass die Summen sehr wohl anderweitig nutzbar seien und der Betrag für die Kita ein Versorgungsposten sei z.B. für Erneuerungen der PC, Einrichtungsgegenstände etc.

Herr Wagner erklärte ebenso die geänderte Summe bei den Steuereinnahmen. Diesen Posten hat man um 200.000 € gesenkt aufgrund der zu erwartenden geminderten Gewerbesteuererinnahmen.

Der Haushalt wurde verabschiedet mit:

13 : 1

25 **Behandlung von Bauanträgen**

a) Neubau von 2 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten (Haus 1) auf FINr. 65, Gemarkung Großmuß, Kirchstraße 14 in Großmuß durch Christof Fuchs

Vorgang:

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten (2 x 2-Zimmer Wohnung, 2 x 3-Zimmer Wohnung). Entlang der ganzen Grundstückslänge zur Kreisstraße sollen 16 Stellplätze errichtet werden. Wobei zu klären wäre ob das LRA überhaupt den Ein- und Ausfahren auf die Parkplätze auf der gesamten Grundstückslänge zustimmt. Der Bauherr/Planer ist noch darauf hinzuweisen das die Entwässerung dem gegebenen Kanal anzupassen ist. Drainageleitungen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Nachbarn östlich haben den Bauvorhaben zugestimmt. Die Unterschriften der südlichen Nachbarn fehlen.

Die Grundfläche der Gebäude betragen jeweils 183,72 m² plus 36 m² für das Nebengebäude. Mit der nötigen Fläche für die Stellplätze von (16 x 2,5 x 5,00) kommen wir auf eine Fläche von 603,44 m² was einer GRZ von 0,48 (wobei hier die Terrassen und sämtliche Wege Zufahrten etc noch nicht mitgerechnet sind).

Zur Information: In diesem Gebiet ohne Bebauungsplan darf auf Grund der Einordnung als Dorfgebiet die GRZ von 0,6 lt. BauNVO, §17 nicht überschritten werden.

Die Diskussion betraf den oben genannten Tagesordnungspunkt sowie den Folgenden da der Bauherr pro Wohnhaus einen Bauantrag gestellt hat. Der Gemeinderat war sich mehrheitlich einig, dass die Zufahrt aus den 16 Parkplätzen entlang der Kirchstraße keine wirklich gute Lösung darstellt. Der Gemeinderat sprach sich nicht grundsätzlich gegen eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern in diesen Bereich aus.

Schmidbauer regte an, ob man nicht hier, wie in anderen Gemeinden auch, den Bauherrn zu Tiefgaragen raten solle.

Busch fragte nach ob die Gemeinde nicht eine Stellplatzsatzung erlassen könne. Brunner versicherte, dass dies auf seiner mittelfristigen todo-Liste stehe.

Wurmer sieht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial mit den Rückwärtsausparkenden Fahrzeugen und wäre nur für die Genehmigung eines Baukörpers.

Holzer hat grundsätzlich nichts gegen Mietsobjekte jedoch sieht sie 8 Wohneinheiten hier fast übertrieben.

Schmack ist der Meinung das das LRA der Zufahrt Situation sowieso nicht zustimmen würde.

Beschluss:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

1 : 13 (abgelehnt)

b) Neubau von 2 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten (Haus 2) auf FINr. 65, Gemarkung Großmuß, Kirchstraße 14 in Großmuß durch Christof Fuchs

Vorgang:

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten (2 x 2-Zimmer Wohnung, 2 x 3-Zimmer Wohnung).

Entlang der ganzen Grundstückslänge zur Kreisstraße sollen 16 Stellplätze errichtet werden. Wobei zu klären wäre ob das LRA überhaupt den Ein- und Ausfahren auf die Parkplätze auf der gesamten Grundstückslänge zustimmt. Der Bauherr/Planer ist noch darauf hinzuweisen das die Entwässerung dem gegebenen Kanal anzupassen ist. Drainageleitungen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Nachbarn östlich haben den Bauvorhaben zugestimmt. Die Unterschriften der südlichen Nachbarn fehlen.

Die Grundfläche der Gebäude betragen jeweils 183,72 m² plus 36 m² für das Nebengebäude. Mit der nötigen Fläche für die Stellplätze von (16 x 2,5 x 5,00) kommen wir auf eine Fläche von 603,44 m² was einer GRZ von 0,48 (wobei hier die Terrassen und sämtliche Wege Zufahrten etc noch nicht mitgerechnet sind).

Zur Information: In diesem Gebiet ohne Bebauungsplan darf auf Grund der Einordnung als Dorfgebiet die GRZ von 0,6 lt. BauNVO, §17 nicht überschritten werden.

Die Diskussionen hierzu erfolgten bereits in dem vorhergehenden Tagesordnungspunkt

Beschluss:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung

entspricht einem Dorfgebiet. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

7 : 7 (abgelehnt)

c) Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroräume auf FINr. 504/13, Gemarkung Hausen, Gewerbering 6 durch Christof Fuchs

Vorgang:

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück ein Betriebsgebäude mit Büroräumen zu errichten.

Beantragt wurde ein „Freistellungsverfahren“ was bei Durchsicht der Unterlagen jedoch nicht möglich ist da hier einige Befreiungen vom Bebauungsplan nötig sind.

Der Freiflächengestaltungsplan sowie die zu beantragenden Befreiungen und das schallschutztechnische Gutachten ist noch ausständig. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Nach der Durchsicht des Bauamtes wurde festgestellt das folgende Befreiungen nötig sind:

Art:	gefordert	geplant
Baugrenze	Einhalten des Baufensters	Eine Überschreitung der Baugrenze Richtung Westen(Straße) um ca. 1,50 m
Wandhöhe	Betriebsgebäude: max. 7,50 m	Geplante Höhe 7,10 m und im östlichen Bereich eine Höhe von 8,10 m

Wurmer regte an das man solche Anträge in Zukunft nur noch behandelt, wenn alle Unterlagen vollständig vorliegen.

Holzer sieht es als sehr wichtig an, dass man den geforderten Freiflächengestaltungsplänen mehr Beachtung schenkt.

Dietmar Pernpeintner wollte wissen, ob in diesen Bauvorhaben eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen sein. Dies konnte vom Bauamt verneint werden.

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Hausen Süd“. Die Gebietsart entspricht einem Gewerbegebiet (GE). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig (Baugrenze Richtung Westen und Wandhöhe). Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, wenn die nötigen Unterlagen nachgereicht werden.

12 : 2

d) Neubau einer Doppelgarage mit Kellerersatzraum auf FINr. 184/2, Gemarkung Herrnwahlthann, Siedlungsstraße 15 in Herrnwahlthann durch Martin Miller

Vorgang:

Der Bauherr möchten auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit Kellerersatzraum errichten.

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 8,99 m x 16,25 m (146 m²). In Summe kommt man hier auf einen Wert der versiegelten Flächen von 572,55 m², sprich wir haben eine GRZ von 0,77 dies ist eine erhebliche Überschreitung zu den zulässigen 0,3 bzw. 0,45.

Die Unterschrift des Nachbarn ist vorhaben.

Nach der Durchsicht des Bauamtes wurde festgestellt das folgende Befreiungen nötig sind:

Art:	gefordert	geplant
Baugrenze	Einhalten des Baufensters	Eine Überschreitung der Baugrenze Richtung Westen und Süden
Dachform	Dem Hauptgebäude angepasst	Flachdach mit Dachterrassennutzung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 (mögliche Überschreitung um 50 % = 0,45)	0,77

Gemeinderat Hans Wurmer war der Meinung, dass dieses Gebäude eindeutig zu groß ist und die Überschreitung zu drastisch. Man solle mit dem Antragsteller eine Lösung finden.

Wolfgang Wurmer sieht es ebenfalls als kritisch, da hier mehr als doppelt so viel Fläche versiegelt wird wie vorgesehen und die Wasserproblematik durch die vielen versiegelten Flächen immer schlimmer wird. Er möchte auch nicht, dass die Gemeinde hier einen Präzedenzfall schafft.

Scharf erklärte, dass der Bauherr wohl schon die Bereitschaft gezeigt hat die Maßnahme kleiner auszuführen, sollte der Gemeinderat den Befreiungen nicht zustimmen.

Die Gemeinderäte Schmack und Dietmar Pernpeintner verwiesen auf den veralteten Bebauungsplan der nicht mehr zeitgemäß und realistisch sei.

Kempny-Graf sieht diese massive Überschreitung als Problem und möchte das mit den Planer ein Gespräch gesucht wird.

Zizlsberger spricht sich nicht grundsätzlich gegen eine Überschreitung der GRZ aus jedoch ist die geplante Überschreitung zu viel.

Gemeinderat Busch wollte den Plan ändern lassen und dann erst darüber abstimmen.

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Dietenhofener Straße“. Die Gebietsart entspricht einem Wohngebiet (WA). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig (Baugrenze, Dachform und Maß der baulichen Nutzung). Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Stra-

ße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

4 : 10 (abgelehnt)

e) Neubau eines Doppelhauses und eines 4 Familienhauses auf FINr. 841, Gemarkung Hausen, Kreuzgasse 3 in Hausen durch Werner Knapp

Vorgang:

Bürgermeister Brunner nimmt Bezug auf die TOP's 643 a) vom 08.05.2019 und 675 d) vom 12.09.2019 sowie auf den Ortstermin vom 15.04.2020 mit 1. Bürgermeister Ranftl, dem Ferienausschuss, dem Planer Schütz und den Bauherrn Knapp.

Gemeinderat Michael Pernpaintner merkte an, dass der Schotterstreifen entlang der Straße „Am Altbach“ nicht zugeparkt werden soll.

Dietmar Pernpeintner meinte, dass die Ausfahrt aus den Parkplätzen in diesem Fall auf die Kreuzgasse weniger problematisch sei wie in der Kirchstraße.

Frau Holzer wollte wissen ob man in einer Stellplatzsatzung auch festlegen kann wie die Stellplätze ausgeführt werden. Das Bauamt informierte darüber, dass man dies in neuen Bebauungspläne mittlerweile auch schon regelt und dass man dies aufnehmen kann.

Wolfgang Wurmer meinte, dass der Bauherr dann auf seine Mieter einwirken soll, dass diese auch die Parkplätze auf dem Grundstück nutzen und nicht auf der Straße stehen.

Hans Wurmer regte an das der Bauherr den Stellplatz Nummer 1 vielleicht als „Besucherparkplatz“ auslegt und dieser nicht dauernd belegt ist.

Beschluss:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen (Anschluss der beiden Häuser an Kreuzgasse). Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

14 : 0

f) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf FINr. 97, Gemarkung Herrnwahlthann, Langquaider Str. 6 in Herrnwahlthann durch Melanie und Bastian Heindl

Vorgang:

Die Bauherrn beantragen ein Einfamilienhaus auf dem unbebauten Grundstück in der Langquaider Straße in Herrnwahlthann.

Durch die Hanglage ergibt sich im Garagenbereich zum westlichen Nachbar eine Wandhöhe von 3,50 – 3,85 m was eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn nötig macht. Diese wurde vom Nachbarn unterzeichnet. Der südliche Nachbar (Feld) stimmt den Bauvorhaben auch zu. Der Östliche Nachbar war nicht bereit den Plan anzusehen.

Beschluss:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

14 : 0

g) Neubau von zwei Produktionshallen „Nord und Süd“ auf der FINr. 504/17 Gmkg. Hausen, Gewerbering 1 in Hausen durch Michael Miller

Vorgang: Für die Fl.-Nr. 504/17 im Gewerbegebiet Hausen, wurden die beiden Anträge mit Eingang 29.01.2020, welche Hallen im Genehmigungsverfahren beantragen, durch die VGem Langquaid abgehandelt.

Am 17.10.2019 führte der Baukontrolleur des Landratsamtes Kelheim auf dem Baugrundstück eine Ortsbesichtigung durch.

Mit Bescheid vom 22.10.2019 vom Landratsamt Kelheim, wurde Herr Miller verpflichtet die Bauarbeiten für die Außenanlagen sofort einzustellen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde folgendes festgestellt:

- 1) *Die beiden Hallen wurden bereits errichtet. Die Baubeginnsanzeige wurde dem Landratsamt jedoch nicht vorgelegt.*

Zuständig: Landratsamt

- 2) *Es wurde fast die gesamte nicht überbaute Fläche asphaltiert. Lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein Streifen von ca. 3 m freigelassen. Hier sieht der Bebauungsplan einen Grünstreifen mit einer Breite von*

ca. 9 – 10 m vor. Der nach dem Bebauungsplan erforderliche Freiflächengestaltungsplan liegt dem Bauantrag nicht bei.

Zuständig: Gemeinde müsste hier in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt eine Befreiung erteilen.

Der Bebauungsplan sieht an der östlichen Grundstücksgrenze einen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 9 – 10 m vor. An der Westseite ist eine 3 m breite Randeingrünung zu erstellen. Somit wären eigentlich rund 688 m² Grünfläche zu erbringen.

Laut Befreiungsantrag der neuen Unterlagen ist auf dem Grundstück lediglich eine Hecke von 55 x 3 m (165 m²) umsetzbar. Die noch zu erbringende Restfläche von 523 m², steht dem Gemeinderat zur Diskussion offen.

Der notwendige Freiflächengestaltungsplan liegt nicht bei, da Miller nicht weiß, wie der Gemeinderat in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde agieren wird. Miller hofft auf einen Vorschlag von der Gemeinde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde.

Nach Absprache mit Frau Plank vom Landratsamt ergeben sich für den Gemeinderat 3 Möglichkeiten zur Entscheidung:

- a. Der fehlende Grünausgleich von 523 m² kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch an anderer Stelle erfolgen.*
- b. Der fehlende Grünausgleich von 523 m² muss auf dem Grundstück erfolgen. Ein Rückbau bereits bestehender Asphaltfläche ist die Folge.*
- c. Der Gemeinderat befreit bzgl. der Vorgabe des Bebauungsplans, diese Grünordnung zu erbringen.*

Die untere Naturschutzbehörde wird am Verfahren beteiligt und wird sich sicherlich dieser Befreiung widersetzen.

Nach der Gemeinderatssitzung wird Herrn Miller dieses Ergebnis unterbreitet. Er muss dann diesbezüglich noch den Freiflächengestaltungsplan nachreichen.

Erst dann gehen die 3 Mappen an das Landratsamt weiter.

- 3) Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wurde aufgrund der asphaltierten Flächen überschritten. Zulässig sind 0,8; vorhanden jedoch 0,96.*

Zuständig: Die Gemeinde müsste hierzu eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilen.

Ein Antrag diesbezüglich wurde nicht gestellt. Dem Bauantrag liegt lediglich ein Formblatt für die Berechnung der Grundflächenzahl bei. Hierbei wird aufgeführt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erhöht werden kann.

Nach dem Telefonat mit Frau Plank stellte sich heraus:

Das in den Bauunterlagen beigefügte Formblatt bzgl. der Berechnung der Grundflächenzahl ist fehlerhaft.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann nicht um 50 % erhöht werden.

Im § 19 der Baunutzungsverordnung steht, dass diese nur bis zu einer Höhe von 0,8 erweitert werden kann.

Eine Befreiung durch den Gemeinderat ist möglich, dennoch wird die untere Naturschutzbehörde hierzu auch ihr Veto einlegen.

- 4) *Laut Bebauungsplan ist die Farbe der Dachdeckung mit natur- bis ziegelrot zulässig. Ausgeführt werden graue Platten.*

Zuständig: Die Gemeinde müsste hierzu eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilen.

Die Befreiung wurde mittels diesem Antrag gestellt.

- 5) *Sowohl die östlich befestigte Fläche des Grundstücks, als auch die an der nördlichen Grundstücksseite errichtete Stützmauer befinden sich in der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A93.*

Zuständig: Die Gemeinde müsste hierzu in Abstimmung mit der Autobahndirektion eine Befreiung erteilen.

Die Linie der Anbauverbotszone ist zugleich die östliche Baugrenze des Grundstücks.

Eine Befreiung hierzu wurde beantragt.

Im Telefonat erklärte Frau Plank, dass wenn die Gemeinde hierzu nichts dagegen hat, kann die Befreiung erteilt werden. Dennoch wird vom Landratsamt die BAB um Stellungnahme gebeten.

- 6) *Beide Hallen halten die Abstandsflächen zueinander nicht ein. Es bestehen erhebliche Bedenken, dass der Brandschutz nicht eingehalten wird.*

Zuständig: Das Landratsamt müsste eine notwendige Abweichung erteilen.

Es wurde ein Brandschutznachweis erstellt und die Abweichung beantragt.

- 7) *Eine innere Brandwand ist bzgl. der vorhandenen Gebäude erforderlich.*

Zuständig: Das Landratsamt müsste eine notwendige Abweichung erteilen.

Es wurde ein Brandschutznachweis erstellt und die Abweichung beantragt.

- 8) *Zur Sicherung von Rettungswegen müssen die notwendigen Treppen in einem durchgehenden Treppenraum liegen.*

Zuständig: Das Landratsamt müsste eine notwendige Abweichung erteilen.

Eine Abweichung wurde nicht beantragt.

Beschluss Variante A: *Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Hausen Süd“. Die Gebietsart entspricht einem Gewerbegebiet (GE). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig.*

1. *Erbringung der Erforderlichen Grünfläche auf dem Grundstück:*

Der Grünausgleich erfolgt in Abstimmung mit der UNB an einer anderen Stelle, eine Überschreitung der GRZ auf 0,96 ist die Folge.

2. *Die Erhöhung der Grundflächenzahl, von 0,8 auf 0,96 wird zugestimmt.*
3. *Für die Farbe der Dachdeckung mittels grauer Blechplatten wird die notwendige Befreiung erteilt.*
4. *Für die östlich befestigte Fläche, sowohl die an der nördlichen Grundstückseite errichtete Stützmauer erfolgt eine Befreiung.*

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

3 : 4 (Antrag abgelehnt)

Beschluss Variante B: Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Hausen Süd“. Die Gebietsart entspricht einem Gewerbegebiet (GE). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig.

1. Erbringung der Erforderlichen Grünfläche auf dem Grundstück:

Der gesamte Grünausgleich hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

2. Die Erhöhung der Grundflächenzahl, von 0,8 auf 0,96 wird nicht zugestimmt.

3. Für die Farbe der Dachdeckung mittels grauer Blechplatten wird die notwendige Befreiung erteilt.

4. Für die östlich befestigte Fläche, sowohl die an der nördlichen Grundstücksseite errichtete Stützmauer erfolgt eine Befreiung.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

4 : 3

Beschluss Variante C: Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Hausen Süd“. Die Gebietsart entspricht einem Gewerbegebiet (GE). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig.

1. Erbringung der Erforderlichen Grünfläche auf dem Grundstück:

Der fehlende Grünausgleich hat nicht zu erfolgen, es wird hierzu eine Befreiung erteilt.

2. Die Erhöhung der Grundflächenzahl, von 0,8 auf 0,96 wird zugestimmt.

3. Für die Farbe der Dachdeckung mittels grauer Blechplatten wird die notwendige Befreiung erteilt.

4. Für die östlich befestigte Fläche, sowohl die an der nördlichen Grundstücksseite errichtete Stützmauer erfolgt eine Befreiung.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

0 : 7 (Antrag abgelehnt)

Ortstermin mit Bauherrn, Bürgermeister Brunner und Hr. Krausenecker am 23.04.2020

Man hat vor Ort eine Lösung gefunden mit dem die Parteien alle Leben könnten.

Die Unterlagen sind entsprechen einzureichen.

Ergänzende Unterlagen mit den Vereinbarten Änderungen bei der VG eingegangen:

- Freiflächengestaltungsplan
- Berechnung der Grundflächenzahl
- geänderter Befreiungsantrag

Hans Wurmer merkte an, dass in den Vorgängen falsche Angaben hinterlegt sind. Dem Bauherrn wird hier ein „Denkzettel“ verpasst was ihn auch etwas an Geld kosten wird. Es soll darauf geachtet werden, dass die Grünfläche auch dauerhaft erhalten bleibt.

Wolfgang Wurmer fasst für die Zuhörer nochmal zusammen welches Ausmaß die Entsiegelung haben wird. Im Norden wird ein Streifen von 2,97 m x 82,51 m und im Osten zur Autobahn ein Streifen von im Mittel 7,67 m x 52,40 m entsiegelt und bepflanzt.

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Hausen Süd“. Die Gebietsart entspricht einem Gewerbegebiet (GE). Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deswegen sind Befreiungen notwendig.

1. Der Erhöhung der Grundflächenzahl, von 0,8 auf 0,86 wird zugestimmt.

2. Erbringung der Erforderlichen Grünfläche auf dem Grundstück:

Der Grünausgleich erfolgt auf dem Grundstück.

3. Für die Farbe der Dachdeckung mittels grauer Blechplatten wird die notwendige Befreiung erteilt.

4. Für die östlich befestigte Fläche, sowohl die an der nördlichen Grundstücksseite errichtete Stützmauer erfolgt eine Befreiung.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die zentrale Wasserversorgung sowie gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben. Der alte Beschluss vom 15.04.2020 wird aufgehoben.

14 : 0

h) Bau eines Substratlagers auf der FINr. 1574 bzw. 1558, Gmkg. Herrwahlthann in Schoissenkager 2 durch Robert Schmack

Vorgang:

Aufgrund der geänderten Düngemittelverordnung wird der Bau eines Substratlagers als Erweiterung der Biogasanlage nötig. Hier wird ein Lager mit einem Durchmesser von 27,5 m und einer Tiefe von 6,0 m errichtet. Die Privilegierung nach §35 ist durch Abs. 1, Nr. 6 des BauGB zum Bauen im Außenbereich ist gegeben.

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben. Ein Anschluss an das Wassernetz bzw. Kanal ist nicht notwendig. Die Privilegierung nach §35 ist durch Abs. 1, Nr. 6 des BauGB zum Bauen im Außenbereich ist gegeben.

12 : 1 (Gemeinderat Schmack enthält sich, da persönlich beteiligt)

26 Bericht der auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträge

- Nutzungsänderung Sportheim zu Betriebsgebäude mit Einliegerwohnung auf FINr. 1015, Gmkg. Großmuß

Das Bauamt teilte mit das dieser Antrag auch bereits genehmigt wurde vom Landratsamt.

27 Kanalsanierung in Großmuß

Tobias Pernpaintner informierte den Gemeinderat über die Befahrung der Kanalisation und erläuterte anhand einiger Bilder wo die Schwachstellen sind. Mit dem Ing.-Büro Huber wurde schon über die Planung und den benötigten Zeitplan gesprochen jedoch ist das Büro momentan sehr eingespannt. Wer die Unterlagen über die Befahrung und Bilder möchte, möge sich doch bitte bei Tobias Pernpaintner melden. Viele der aufgeführten Schäden sind wohl auch im privaten Bereich. Aufgrund der Katalogisierung der Schäden muss man jetzt nach Prioritäten die Schäden abarbeiten.

Es wurde informiert, dass der Schaden beim Anwesen Folger bereits beseitigt wurde.

Bezüglich der Anfrage von Dietmar Pernpaintner ob denn das Ing.-Büro Huber mit den Planungen beauftragt wurde erläuterte Tobias Pernpaintner, dass dieses Büro jetzt schon in die Planungen bezüglich Katasterpflege involviert sind und er aus diesen Grund gerne mit dem Büro arbeiten würde, da hier schon die Vorkenntnisse da wären jedoch ist hier noch keine Beauftragung erfolgt.

Wolfgang Wurmer wollte wissen ob den bei diesen Schäden teilweise die Straße geöffnet werden muss, dies musste Herr Pernpaintner bejahen.

Hans Wurmer ist der Meinung, dass man schön langsam in Aktion treten muss und wollte gerne wissen auf welche Summen sich denn die Sanierung belaufen wird. Dies konnte ohne konkrete Planung jedoch nicht beantwortet werden. Es wurde angeregt nochmal nachdrücklich mit dem Büro Huber zu sprechen und wenn diese so eingespannt sind ein anderes Büro zu beauftragen.

Gemeinderat Schmack fragte bezüglich eines genauen Zeitplanes nach und merkte an das man hier vom Büro „keine Zeit“ nicht akzeptieren kann. Die Haushaltsmittel für die Sanierung sind zur Verfügung zu stellen.

Man war sich einig, dass die Verwaltung das Ing.-Büro Huber nochmal anschreibt, um in den Planungen voran zu kommen.

Herr Wolfgang Wurmer fragte nach, ob denn dann die Anwohner auf dessen Grundstücken Schäden sind dann auch informiert werden. Über das genaue Vorgehen muss man dann nochmals sprechen.

28 **Anfragen und Bekanntmachungen**

- Bürgermeister Brunner bedankte sich noch mal für die vielen fleißigen Näher für die Mund-Nase-Masken.
- Vom Landratsamt kam noch ein Schreiben für die Jugendbeauftragten – diese mögen sich die Informationen nach Ende der Sitzung vorne abholen.
- Ebenso kann man sich die Bücher über die Kommunalarbeit nach Ende der Sitzung abholen.
- Bürgermeister Brunner informierte über die Corona Beschränkungen:
 - Die Löschweiher wären zu reinigen gewesen was allerdings auf Grund der Pandemie nicht erfolgen konnte.
 - Bei den gemeindlichen Weihern handelt es sich um keine Badeweiher, sondern diese sind Löschweiher. Die Freibäder dürfen jedoch ab 08.06.2020 öffnen.
 - Die Sportplätze sind noch gesperrt.
 - Michael Pernpaintner wollte wissen wieso die Gemeinde die Sportplätze sperrt und Vereine aber jetzt wieder trainieren dürfen aber man als privater diese nicht betreten darf.
 - Herr Brunner verwies auf die Vorgaben von der Staatregierung. Nicht die Gemeinde schließt diese Bereiche, sondern es sind Vorgaben die von der Regierung kommen. Frau Kempny-Graf bestätigte dies ebenfalls und bot an diese Vorgaben gerne an die Gemeinderäte zu senden.

- 2. Bürgermeister Wurmer sprach die Situation mit dem Weiher in Großmuß an. Hier gibt es ja die sogenannten „Kümmerer“ und wäre es auf Grund der aktuellen Vorkommnisse nicht sinnvoll, wenn man diesen den Weiher verpachtet.
- Bürgermeister Brunner hat am morgigen Donnerstag einen Termin mit den „Kümmerern“
- Gemeinderat Schmack: „Wieso kommen solche Anfragen zur Pacht immer nur aus Großmuß ?“. Die Gemeinde müsse in solchen Situationen wie am Wochenende ihr Hausrecht nutzen. Er sprach sich gegen eine Verpachtung aus.
- Dietmar Pernpaintner schlug vor, dass mit der Pacht doch einfach mal für ein Jahr zu versuchen
- Schmack wollte noch einmal nachfragen wer denn diese unmöglichen Rodungen im Februar in Hausen getätigt hat. Jeder Landwirt wäre für so etwas gestraft worden. Hat das wirklich VÖF gemacht?

- Tobias Pernpaintner erläuterte das diese Maßnahmen vom VÖF organisiert und vom Freistaat gefördert und mit geplant werden. Es gibt ein Konzept zu diesen Maßnahmen. Herr Pernpaintner geht mit dem Verantwortlichen auch vorher durch und bespricht die Maßnahme durch. Die Heckenbereiche erneuern sich auch in 4- 5 Jahren wieder komplett neu.
- Es soll nochmal einen Termin mit den Verantwortlichen vom VÖF geben
- Gemeinderat Hans Wurmer gibt Schmack recht, dass dieses rabiate Vorgehen nicht gut ist.
- Gemeinderat Schmack ist der Meinung, dass es egal ist ob hier ein Plan dahintersteckt so eine Maßnahme geht gar nicht und sollte in Zukunft verhindert werden. Er möchte explizit klarstellen, dass er nicht Tobias Pernpaintner anspricht.
- Bürgermeister Brunner meinte dieses Thema solle man vielleicht extra einmal klären.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21:35 Uhr