

Gemeinde Hausen



Niederschrift

über die

10. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Datum: 16. November 2022
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:10 Uhr
Ort: Pfarrheim Herrnwahlthann
Schriftführer/in: Annette Weiß

Vorsitzender:
Erster Bürgermeister Johannes Brunner

Teilnehmer:
Zweiter Bürgermeister
Dritter Bürgermeister
Gemeinderat

Wurmer Wolfgang
Stubenrauch Uli
Busch Andreas

Erst ab 19:35 Uhr bei der Sitzung
anwesend.

Gemeinderätin
Gemeinderätin
Gemeinderat
Gemeinderat
Gemeinderat
Gemeinderat
Gemeinderat
Gemeinderat
Gemeinderat

Holzer Margit
Kempny-Graf Brigitte
Pernpaintner Michael
Pernpaintner Dietmar
Riedl Wolfgang
Scharf Michael
Schmidbauer Franz
Thalhofer Rudolf
Wurmer Hans

Entschuldigt:
Gemeinderat
Gemeinderat

Schmack Robert
Zizlsperger Stefan

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.10.2022
2. Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse
3. Änderung des Bebauungsplans "Am Sandfeld" durch Deckblatt Nr. 3
- 3.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Am Sandfeld" durch Deckblatt Nr. 3
- 3.2 Vorstellung des Entwurfs samt Billigung und Beschluss zur Auslegung
4. Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Straßenwidmungen und -umstufungen im Bereich der Baugebiete "Einmußer Straße" und "Röthelbach Erweiterung"
- 4.1 BG "Einmußer Straße" in Großmuß
- 4.2 BG "Röthelbach Erweiterung" in Saladorf
- 4.3 BG "Röthelbach Erweiterung" in Saladorf
5. Bericht der auf dem Verwaltungsweg bzw. im Genehmigungsverfahren behandelten Bauanträge
6. Behandlung von Bauanträgen
- 6.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der FlNr. 29, Gmkg. Großmuß
7. Antrag der parteilosen Bürger Hausen zur Aufstellung von öffentlichen Bücherschränken
8. Auftragsvergabe zur Planung einer Wasserversorgungsleitung Frauenwahl / Herrnwahl
9. Anfrage zu einer Abweichung vom Bebauungsplan BG "Röthelbach Erweiterung", Am Brandgraben, Parzelle 15
10. Anfragen und Bekanntmachungen

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der 1. Bürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.
Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

1.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.10.2022
-----------	--

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.10.2022 wird ohne Einwendungen vollinhaltlich genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 : Nein 0

Gemeinderatsmitglied Andreas Busch noch nicht anwesend.

2.	Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse
-----------	---

Sachverhalt:

- Sachstand Kita-Erweiterung
- Sachstand „Dachsguppe“
Die Baugenehmigung ist erteilt, Konzept ist fertig, die Betriebserlaubnis steht noch aus.
- Sachstand Namibe
Entgegen den Gerüchten zahlt die Gemeinde keine „Wuchermiete“. Es läuft sehr gut, allerdings hallt es sehr in den Räumen. Hier muss gegengesteuert werden.
- Sachstand Bauhof
Derzeit laufen die LV'S für Baumeisterarbeiten. Schätzung über Heizung beträgt ca. 50.000,00 Euro; Sanitär ca. 20.000,00 Euro; Elektro ist in Anfrage
- Auftragsvergabe an Telekom für Glasfaserausbau (Gigabitrichtlinie)
Vertrag ist unterzeichnet; innerhalb 48 Monaten sollte der Ausbau fertig gestellt sein.
- Abnahme Esperweg
Kleinere Mängel werden noch behoben.
- Das Bauleitplanverfahren „MI Dorfstraße Herrnwahlthann“ wurde abgeschlossen und ist mit deren Bekanntmachung vom 15.Juli 2022 in Kraft getreten.

3.	Änderung des Bebauungsplans "Am Sandfeld" durch Deckblatt Nr. 3
-----------	--

3.1	Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Am Sandfeld" durch Deckblatt Nr. 3
------------	--

Sachverhalt:

In der Gemeinderatsitzung am 11.05.2022, wurde zur Vorbescheidsanfrage von Frau Ursula Wurmer, zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit 4 Einzelgaragen auf der Fl. Nr. 300, vom Gemeinderat das Einvernehmen erteilt.

Lt. Anhörungsschreiben vom Landratsamt Kelheim vom 30.06.2022, werden die notwendigen Befreiungen, bzgl. dem vorhandenen Bebauungsplan „Am Sandfeld“ nicht erteilt, da die Grundzüge dieses Bebauungsplans angetastet würden.

Am 23.06.2022 erkundigte sich Herr Richard Helm im Bauamt Langquaid, bzgl. dem Baurecht auf den Flächen mit den Fl. Nr. 297, 370, 363 und 363/5, ob dort Baurecht bestünde. Auf Nachfrage bei Frau Plank im Landratsamt Kelheim, wurde uns mitgeteilt, dass lt. dem gültigen BBP „Am Sandfeld“, auf diesen Flächen keine Bebauungen genehmigt werden.

Lt. Frau Plank kann eine Genehmigung für die o. g. Anliegen zur erzielt werden, wenn der vorhandene Bebauungsplan angepasst wird.

Da der ursprüngliche BBP aus dem Jahr 1962 ist und die letzte Deckblattänderung aus den Jahr 1986, sollte gleich der „ganze“ BBP überarbeitet werden.

Beim BBP „Am Heufeld“, wurde eine solche Überarbeitung im Jahr 2014 bereits durchgeführt.

Das gemeindliche Bauamt schlägt diesbezüglich dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplan „Am Sandfeld“ durch Deckblatt Nr. 3, für den gesamten Geltungsbereich zu modifizieren.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- Vergrößerung des Geltungsbereich Richtung Süden, so dass die Fl. Nr. 370, 363 und 363/5 auch im Umgriff enthalten sind.
- Vergrößerung bzw. Anordnung von den Baugrenzen, so dass auf der Fl. Nr. 300 das beantragte Vorhaben von Frau Ursula Wurmer, sowie auf den Fl. Nr. 297, 370, 363 und 363/5 Einfamilienhäuser, genehmigt werden können.
- Die weiteren Änderungen sind im Textteil des vorgeschlagenen bereits abgeänderten Bebauungsplans, bei „bisher“ und „neu“ zu entnehmen.

Es ist angedacht die Bauleitplanung im sog. vereinfachten Verfahren durchzuführen, somit ist lediglich eine Auslegung notwendig.

Der vorbereitete Bebauungsplan und die Begründung diesbezüglich sind deswegen als „Entwurf“ gekennzeichnet

Diskussionsverlauf:

Gemeinderat Michael Pernpaintner möchte wissen, wie die Zufahrt auf die unteren Flurnummern gesichert ist und ob eine Bauverpflichtungszeit vereinbart wird.

Hierzu entgegnet der Erste Bürgermeister, dass keine Bauverpflichtungszeit geplant ist. Die Zufahrten müssen über eingetragene Grunddienstbarkeiten (privat) geregelt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen ändert den Bebauungsplan „Am Sandfeld“ durch Deckblatt Nr. 3, auf den Fl.Nrn. 297, 297/2, 297/3, 298, 298/1, 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 299, 299/2, 299/5, 300, 359/2, 363, 363/5, 363/8, 370 und fasst diesbezüglich den Aufstellungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

3.2	Vorstellung des Entwurfs samt Billigung und Beschluss zur Auslegung
------------	--

Diskussionsverlauf:

Der Gemeinderat diskutiert, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht im Bebauungsplan aufgeführt ist. Außerdem werden keine Aussagen zu notwendigen Stellplätzen aufgeführt. Deshalb besteht die Einigung, dass die Grundflächenzahl mit 0,4 (GRZ) und die Geschossflächenzahl mit 0,8 (GFZ) im Bebauungsplan mit aufgeführt werden soll. Ebenso soll niedergeschrieben werden, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung greift.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen billigt den Entwurf, mit den vorgenannten Vorschlägen zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Sandfeld“ in Hausen mit Deckblatt Nr. 3 in der heutigen Fassung von 16.11.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 umzusetzen

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

4.	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Straßenwidmungen und -umstufungen im Bereich der Baugebiete "Einmußer Straße" und "Röthelbach Erweiterung"
-----------	--

4.1	BG "Einmußer Straße" in Großmuß
------------	--

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einmußer Straße" in Hausen, Ortsteil Großmuß, wurde eine Erschließungsstraße neu hergestellt. Da diese Verkehrsflächen öffentliche Eigenschaft erhält, ist sie gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zu widmen.

Beschluss:

Mit Wirkung vom 22.11.2022 wird zu einer Ortsstraße nach Art. 46 Abs. 2 BayStrWG gewidmet:

Die Straße "Am Hohlweg", Fl.Nrn. 780, Gmkg. Großmuß, von der Abzweigung der Einmußer Straße, südöstlich der Fl.Nr. 780/1, Gmkg. Großmuß und südwestlich der Fl.Nr. 780/10, Gmkg. Großmuß, bis zur südöstlichen Ecke der Fl.Nr. 780/7, Gmkg. Großmuß, auf einer Länge von 130 m.

Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Hausen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

4.2	BG "Röthelbach Erweiterung" in Saladorf
------------	--

Sachverhalt:

a) Ein Teil des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Fl.Nr. 1239, Gmkg. Hausen, Lage „Hundshirn“, dient als Ortsstraße.

Beschluss:

Mit Wirkung vom 22.10.2022 wird ein Teil des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Fl.Nr. 1239, Gmkg. Hausen, Lage „Hundshirn“, von der südlichen Ecke der Fl.Nr. 1158/3, Gmkg. Hausen und der nördlichen Ecke der Fl.Nr. 1140/1, Gmkg. Hausen, bis zum Erschließungsende des Baugebietes „Röthelbach Erweiterung“, nördliche Ecke der Fl.Nr. 954/23, Gmkg. Hausen, auf einer Länge von 96 m zur Ortsstraße nach Art. 46 Abs. 2 BayStrWG, aufgestuft.

Der genannte Ortsstraßenabschnitt wird als Stichstraße der Ortsstraße „Am Grubfeld“ zugeordnet.

Sollte in der Zukunft eine weitere Verlängerung der jetzigen Stichstraße notwendig sein, ist eine eigene Straßenwidmung mit neuer Straßenbenennung ab der Kreisstraße KEH 11 zu überdenken.

Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Hausen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

4.3	BG "Röthelbach Erweiterung" in Saladorf
------------	--

Sachverhalt:

b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röthelbach Erweiterung“ in Hausen, wurde eine Erschließungsstraße neu hergestellt. Da diese Verkehrsfläche öffentliche Eigenschaft erhält, ist sie gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zu widmen.

Beschluss:

Mit Wirkung vom 22.11.2022 wird zu einer Ortsstraße nach Art. 46 Abs. 2 BayStrWG gewidmet:

Die Straße „Am Brandgraben“ Fl.Nr.954, Gmkg. Hausen, vom Wendehammer, südöstlich der Fl.Nr. 954/10, Gmkg. Hausen und nordöstlich der Fl.Nr. 954/11, Gmkg. Hausen, bis zur Einmündung in die Stichstraße „Am Grubfeld“, südöstlich der Fl.Nr. 954/1, Gmkg. Hausen und nordöstlich der Fl.Nr. 954/21, Gmkg. Hausen, auf einer Länge von 239 m.

Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Hausen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

5.	Bericht der auf dem Verwaltungsweg bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelten Bauanträge
-----------	---

Sachverhalt:

Genehmigungsfreistellungsverfahren:

- Neubau einer Bauhofhalle mit Sozialtrakt auf der FINr. 118 u. 614/180, Gmkg. Herrnwahlthann
- Neubau eines Einfamilienhauses auf der FINr. 780/1, Gmkg. Großmuß

6.	Behandlung von Bauanträgen
-----------	-----------------------------------

6.1	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der FINr. 29, Gmkg. Großmuß
------------	--

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer möchte eine landw. Halle abbrechen und in diesem Bereich ein Wohnhaus mit Garage errichten. Das Grundstück befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan innerhalb eines im zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Gebietsart ist hier ein Dorfgebiet. Die Erschließung ist gesichert. Der Bauherrn plant ein Gebäude mit EG + I + DG mit einem Kniestock von mind. 1,10 m (Wandhöhe 7,23 m) und einer Dachneigung von 30 °. Alternativ wäre ihm auch ein Kniestock von 1,50 m (WH dann 7,63m) und einer Dachneigung von 25 °. In beiden Fällen würde sich eine Firsthöhe von ca. 9,75 m ergeben.

Beschluss:

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Die Erschließung ist gesichert. Sollte eine Grundstücksteilung vorgenommen werden, geht ein zusätzlicher Gebäudeanschluß zu 100 % zu Lasten des Bauherrn. Die Gemeinde Hausen erteilt das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Beiden Varianten bzgl. Dachneigung und Wandhöhe wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

7.	Antrag der parteilosen Bürger Hausen zur Aufstellung von öffentlichen Bücherschränken
-----------	--

Sachverhalt:

Die Wählergruppe der Parteilosen Bürger beantragt mit Schreiben vom 10.10. die Erstellung eines Bücherheisls / Bücherschrank. Jeder, der ein Buch hat welches er nicht mehr braucht und noch in gutem Zustand ist, stellt dieses in das Heisl und kann sich bei Bedarf ein anderes ausleihen.

Für dieses Heisl kann zum Beispiel eine alte Telefonzelle verwendet werden. Eine andere Möglichkeit wäre die Umsetzung in Form eines Schrankes.

Als Standort könnte einer der drei Löschweihern in der Gemeinde ausgewählt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen beschließt die Aufstellung eines Bücherschranks im Bereich des Spielplatzes in Hausen sowie in Herrnwahlthann Dorfmitte.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

8.	Auftragsvergabe zur Planung einer Wasserversorgungsleitung Frauenwahl / Herrnwahl
-----------	--

Sachverhalt:

Nachdem fast alle potentiellen Anschlusssteilnehmer in Frauenwahl schriftlich der Gemeinde Hausen mitgeteilt hatten, dass sie einen Trinkwasseranschluss möchten, fand am 27.10.2022 eine Besprechung mit den möglichen Anschlusssteilnehmern von Frauenwahl und Herrnwahl im Rathaus in Langquaid statt.

Dabei wurde nochmal die Dringlichkeit eines Wasseranschlusses festgestellt. Denn die aktuellen Brunnen bringen immer weniger Wasser. Sie dürfen nicht tiefer gebohrt werden. Neue Baugenehmigungen werden aktuell aufgrund der ungesicherten Versorgung mit Wasser nicht mehr erteilt. Ebenso wurde die Frage der Kosten geklärt, die auf die Anschlussnehmer zukommen können. Nach mehreren Rechenbeispielen waren alle Anwohner davon überzeugt, dass eine öffentliche Wasserversorgung durch eine Leitung das Beste ist, um den Ortsteil Frauenwahl zukunftsfähig zu machen.

Auch die Anwohner von Herrnwahl waren beim Termin dabei. In einem sehr offenen Gespräch war man sich einig, dass man hier eine einvernehmliche Lösung finden wird.

Eine aktuelle, grobe Kostenschätzung beträgt ca. 200.000 € für den Bau einer Leitung von Diethofen über öffentlichen Grund nach Frauenwahl. Ein Teil der Kosten wird durch die Herstellungsbeiträge gedeckt. Es ist zu klären, ob die Restsumme auf 33 Jahre abgeschrieben an die übrigen Anschlussnehmer des Verbandsgebiets umgelegt wird oder die Gemeinde das Defizit begleicht.

Beschluss:

BGM Brunner wird ermächtigt, ein Ingenieurbüro mit der Planung der verschiedenen Varianten zur Vorlage im Gemeinderat zur weiteren Beratung zu beauftragen.

Es soll eine Kostenschätzung erstellt werden. Es sind mehrere Varianten durchzudenken bzgl. Anschluss Verbandsgebiet, Umgriff (Herrnwahl, Frauenwahl), Verteilung der Kosten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

9.	Anfrage zu einer Abweichung vom Bebauungsplan BG "Röthelbach Erweiterung", Am Brandgraben, Parzelle 15
-----------	---

Sachverhalt:

Für den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Baugebiet Röthelbach Erweiterung auf der Hausnummer 15, ist eine Abweichung / Befreiung bezüglich der Bayrischen Bauordnung / Bebauungsplan beantragt.

Die Garage ist an der Ostgrenze des Grundstücks geplant. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab. Um zu vermeiden, dass bei starken Niederschlägen das Regenwasser in die unterkellerte Garage läuft, wäre geplant den Garagenvorplatz mit einem leichten Gefälle zur Straße hin, zu entwässern.

sern. Bei einer normalen Garageninnenhöhe von 2,40m und normalen Dachaufbau kann die zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00m nicht eingehalten werden. Diese Höhe würde um 36,5cm überschritten werden. Der angrenzende östliche Nachbar mit der Hausnummer 13 hat diesbezüglich keine Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat ist einverstanden die beantragte Abweichung / Befreiung bezüglich der Erhöhung der Wandhöhe der Garage um 36,5 cm zu erteilen.

Die Entwässerung der Einfahrt muss trotzdem vor der Straße erfolgen.

Die Zustimmung des angrenzenden Nachbarn muss durch Unterschrift vorliegen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:10 Uhr

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Hausen

Vorsitzender

Johannes Brunner
Erster Bürgermeister

Annette Weiß
Schriftführer/-in

