



Sitzungsbericht über die 47. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Datum: 10. Dezember 2025
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:30 Uhr
Ort: Pfarrheim Herrnwahlthann
Schriftführer/in: Jeannine Dressel

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.11.2025
2.	Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse
3.	Änderung des Wasserlieferungsvertrages mit dem Zweckverband Bad Abbacher Gruppe
4.	1. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)
5.	Behandlung von Bauanträgen
5.1	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Carport auf der Fl.Nr. 322, Gmkg. Herrnwahlthann
5.2	Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 447/1 Gmkg. Großmuß
6.	Modifizierung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen
7.	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 12.11.2025
-----------	--

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.11.2025 wird ohne Einwendungen vollinhaltlich genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

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

Sachverhalt:

- **Sachstand Kita-Umbau**

Der Kindergartenumbau ist abgeschlossen. Es erfolgen noch kleiner Restarbeiten, wie zum Beispiel der Austausch von Lampen. Die Abnahme durch das Landratsamt erfolgt im Januar 2026.

- **Sachstand Glasfaser**

Hier fand gestern eine Abnahme in Hausen statt. Das Abnahmeprotokoll liegt allerdings noch nicht vor. Der Ausbau in Großmuß läuft noch.

- **Sachstand ARI Pritschenwagen**

Hier wird diesen Monat noch die Abschlusszahlung in Höhe von 2.000 bis 3.000 € erwartet. Dann wird das Fahrzeug an den Hersteller zurückgegeben.

- **HLF 10/6**

Der Entwurf der Ausschreibungsunterlagen ist bei der Verwaltung eingegangen. Die offenen Fragen und Positionen werden in einem gemeinsamen Termin zusammen mit der Feuerwehr und dem Planer geklärt.

3.	Änderung des Wasserlieferungsvertrages mit dem Zweckverband Bad Abbacher Gruppe
-----------	--

Sachverhalt:

Der Zweckverband Bad Abbacher Gruppe hat eine Neukalkulation des Gastwasserpreises zum 01.01.2026 vorgelegt. Dieser erhöht sich von bisher 1,28 € auf 1,82 € je m³.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Wasserlieferungsvertrages vom 20.06./01.07.2022 ist eine Erhöhung möglich, wenn sich die Kosten für den Zweckverband um mehr als 5 % erhöht haben. Dies wurde in der beigelegten Kalkulation dargelegt.

Beschluss:

Unter dem Vorbehalt der Nichtzustimmung des Beitritts zum 01.01.2026 durch die Gemeinde Hausen und/oder der Verbandsversammlung des Zweckverbandes stimmt die Gemeinde Hausen der

Änderung des Wasserlieferungsvertrages mit dem Zweckverband Bad Abbacher Gruppe aufgrund der Gastwasserpreiserhöhung zum 01.01.2026 zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

4.	1. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)
----	--

Sachverhalt:

Unter dem Vorbehalt der Nichtzustimmung des Beitritts zum 01.01.26 durch die Gemeinde Hausen und/oder der Verbandsversammlung des Zweckverbandes erlässt die Gemeinde Hausen zum 01.01.2026 eine geänderte Gebühren- und Beitragssatzung zur Wasserabgabesatzung. Notwendig macht dies, da es im Vergleich zum Frühjahr 25 (Aufstellung der letzten Gebührenkalkulation) zu einem enormen Preisanstieg von 1,28 €/cbm auf 1,82 €/cbm des Gastwasserpreises gekommen ist (Mitteilung im Nov. 25 durch WZV) und die bevorstehenden Unterhaltsmaßnahmen noch nicht einkalkuliert waren (erst mit Variantenprüfung bekannt geworden).

Entscheidet sich der Gemeinderat für einen einjährigen Kalkulationszeitraum beträgt die Gebühr 5,32 €/cbm mit einer Grundgebühr von 60,00 € pro Jahr bzw. 5,16 €/cbm mit einer angepassten Grundgebühr von 80,00 € pro Jahr. Ein Beitritt wäre zum 01.01.27 möglich.

Der Kalkulationszeitraum über zwei Jahre sieht eine Verbrauchsgebühr für 2026 und 2027 von 3,65 €/cbm mit einer geänderten Grundgebühr von 80,00 € pro Jahr vor. Ein Beitritt wäre zum 01.01.28 möglich.

Das Gutachten des BKPV wurden den Räten vorab zur Verfügung gestellt. Dieses wird von Herrn Holland vorgestellt.

Beschluss:

Unter dem Vorbehalt der Nichtzustimmung des Beitritts zum 01.01.26 durch die Gemeinde Hausen und/oder der Verbandsversammlung des Zweckverbandes erlässt die Gemeinde Hausen

1. Änderung zur Satzung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS)

§ 1

§ 10 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Die Gebühr beträgt 5,32 € pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

§ 10 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler verwendet, so beträgt die Gebühr 5,32 € pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

§ 10 Abs. 5 Satz 1 erhält folgende Fassung:

Für einen provisorischen Anschluss bei Neubauten wird anstelle der Grund- und Verbrauchsgebühren eine Pauschale für Bauwasser in folgender Höhe festgesetzt:

- a) Neubauten bis 1.200 m³ umbauten Raum 320,00 €

- b) Für je angefangene weitere 600 m³ umbauten Raum ein Zuschlag in Höhe von 160,00 €

§ 3

Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 : Nein 5

5.	Behandlung von Bauanträgen
5.1	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Carport auf der Fl.Nr. 322, Gmkg. Herrnwahlthann

Sachverhalt:

Auf TOP 5.1 aus der Gemeinderatsitzung vom 16. Juli 2025 wird verwiesen.

Mit Mail vom Landratsamt Kelheim vom 11.11.2025 wurde der Gemeinde folgendes mitgeteilt:

Für den antragsgegenständlichen Bereich wurde bisher keine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Aufgrund des städtebaulichen Gewichts des Baubestandes ist von einem Ortsbereich auszugehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Baugesuchs richtet sich nach § 34 BauGB.

Das nähere Umfeld ist durch kleinteilige Wohngebäude mit E + DG geprägt. Das geplante Wohnhaus mit ca. 224 m² Grundfläche, E + I + DG und einer Wandhöhe bis ca. 7,50 m hat keinerlei Vorbild in der näheren Umgebung.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich daher aus städtebaulicher Sicht nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und würde zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung jedoch abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 b i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Anschließend nochmals der Sachverhalt zum Antrag, wo bereits am 16.07.2025 das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde Hausen erteilt wurde.

Die Antragstellerin möchte auf dem elterlichen Grundstück einen Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Carport errichten. Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet deklariert. Das Mehrfamilienhaus soll aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bestehen. Die geplante Dachform ist ein Satteldach mit ca. 25° Dachneigung. Die Traufhöhe ist mit 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,75 m geplant. Im Bauvorhaben sind 8 Stellplätze geplant. 8 Stellplätze sind bereits im Bestand vorhanden. Insgesamt ergäbe es somit 16 Stellplätze. Drei der geplanten Plätze sollen als Carport mit Pultdach und einer Dachneigung von ca. 10° ausgeführt werden.

Die zweite Erschließung des Grundstücks muss von der Antragstellerin selbst erfolgen. Diese beinhaltet die Wasserleitung und den Mischwasserkanal.

Das Einvernehmen von der Gemeinde Hausen wurde erteilt.

Beschluss:

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung jedoch abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 b i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Hausen erteilt zum vorliegenden Fall die Zustimmung gemäß § 36 a Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 : Nein 1

GR Rudolf Thalhofer hat sich wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung beteiligt.

5.2	Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 447/1 Gmkg. Großmuß
------------	---

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte im Esper Weg ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten. Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachbarbebauungen sind in diesem Bereich bereits vorhanden. Das Bauvorhaben liegt somit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Erschließung mit Wasser und Kanal muss zu dem Grundstück noch erstellt werden. Die Zufahrt zum Grundstück ist durch die Straße „Esper Weg“ gegeben.

Das Wohnhaus soll die Abmessungen 12,00 x 10,00 m haben, die Garage 9,00 x 6,50 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 25 % gewählt.

Entlang der Grundstücksgrenze (Esper Weg) läuft eine von Bayernwerk betriebene Oberleitung. Der geforderte Mindestabstand von 3,00 m zwischen Gebäude und Oberleitung wird dabei deutlich eingehalten (ca. 6,00 m).

In der Gemeinderatsitzung am 11.09.2024 wurde der Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage bereits besprochen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Aufgrund der damligen Rechtslage (Bebauung im Außenbereich) konnte keine Genehmigung erzielt werden. Um Kosten zu sparen, wurde der Antrag vom Antragsteller zurückgenommen.

Für den antragsgegenständlichen Bereich wurde bisher keine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Aufgrund des städtebaulichen Gewichts des Baubestandes ist von einem Ortsbereich auszugehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Baugesuchs richtet sich nach § 34 BauGB.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung jedoch abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 b i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Beschluss:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche deklariert. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung muss noch erstellt werden. Die Zufahrt ist gegeben.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung jedoch abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 b i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Hausen erteilt zum vorliegenden Fall die Zustimmung gemäß § 36 a Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 : Nein 0

6.	Modifizierung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen
-----------	--

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates Hausen am 16.07.2025 wurde die Stellplatzsatzung für die Gemeinde Hausen beschlossen. Diese ist zum 01.10.2025 in Kraft getreten.

Am 6. November fand mit den Bürgermeistern und den Bauamtsleitern des Landkreises eine Besprechung, bzgl. dem „Bauturbo“, mit den zuständigen Vertretern des Landratsamtes statt.

Bei diesem Termin hat Frau Zieglmeier auch auf die neu erarbeiteten Stellplatzsatzungen Bezug genommen, dass diese von einigen Gemeinden noch abgeändert, bzw. modifiziert werden sollten.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, ist die Satzung wie folgt abzuändern:

- Bei der Überschrift wurde beim auf den Art. 81 Abs 1. „Nr. 1 und“ entfernt, da sich die Satzung lediglich auf Nr. 4 bezieht.
- Bei § 2, wurde beim letzten Abschnitt noch folgendes eingefügt, ... „der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude“, da dies in der BayBO noch mitaufgenommen wurde.
- Beim § 3 Abs. 1, wurde auf die bezuggenommenen Gesetze vom Dezember 2024 gestrichen. Hier wurde dafür „in der jeweils gültigen Fassung“, eingefügt. Die Absätze 3, 4 und 5 wurden gänzlich gestrichen.
- Der § 5 wurde entfernt.
- Beim § 8 (jetzt § 7) wurde noch auf den bezuggenommenen Art., „S.1“, eingefügt.

Beschluss:

Der Erlass der beiliegenden modifizierten Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung) wird beschlossen.

Zugleich wird die Aufhebung der Stellplatzsatzung vom 01.10.2025 beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 : Nein 1

7.	Anfragen und Bekanntmachungen
----	--------------------------------------

Sachverhalt:**• Chronik Hausen**

Die Chronik der Gemeinde Hausen wurde von Helmut Köppl und der Druckerei Zachmeier erstellt und befindet sich in den letzten Zügen. Es erfolgt noch diese Woche eine Absprache bzgl. des Drucks, Auflagenzahl, Kosten und Verteilung. Der Druck ist für Januar 2026 geplant.

• Rückmeldung Bürgersprechstunde (Zukunftsperspektiven Wasserversorgung Hausen)

Bürgermeister Brunner informiert den Gemeinderat darüber, dass zur Bürgersprechstunde niemand kam.

• öffentliche Sitzung zusammen mit Verbandsrat des WZV Bad Abbacher Gruppe

Die öffentliche Sitzung findet am Freitag, den 12.12.2025 um 18 Uhr im Gasthof Prüglmeier statt.

• Jahresrückblick

Bürgermeister Brunner gibt einen Rückblick auf das Jahr 2025. Neben dem Bau der Wasserleitung in Frauenwahl, wurden auch die Pausenhofsituation der Grundschule geklärt, sowie das neue Klassenzimmer in Containerbauweise geschaffen. Weiter wurde ein neuer Traktor für den Bauhof angeschafft, die Variantenprüfung für die Wasserversorgung Hausen durchgeführt, der Feuerwehrbedarfsplan erstellt und die Ausschreibung für ein neues Fahrzeug vorbereitet, die neue Kinderkrippe eingeweiht, die Sanierung der A93 abgeschlossen, der Glasfaserausbau fand im Gemeindegebiet statt, die kommunale Wärmeplanung wurde in Auftrag gegeben und die Dorferneuerung in Großmuß fertiggestellt.

Anfragen der Gemeinderäte:

- GR Andreas Busch fragt, was aus seinem Antrag aus der November-Sitzung geworden ist. Dieser hätte im Dezember weiter behandelt werden sollen.

Hierzu teilt Bürgermeister Brunner mit, dass dies für die Januar-Sitzung vorgesehen ist.

- GR Stefan Hendlmeier möchte wissen in welchem Zeitraum die notwendigen Sanierungen an der Wasserleitung der Gemeinde Hausen erfolgen müssen oder ob man hier flexibel ist.

Bürgermeister Brunner teilt mit, dass dies so schnell wie möglich erfolgen sollte.

Weiter spricht er die Fertigstellung der Sanierung der A 93 zum 15.12. an und fragt, ob dann auch die Ampelanlage an der Autobahnauffahrt und die 30-er Beschränkung in Hausen abgebaut bzw. aufgehoben werden.

Hierzu teilt Bürgermeister Brunner mit, dass dies sicherlich erfolgen wird. Er wird abklären, ob dafür neue Anträge erforderlich sind.

- GR Franz Schmidbauer möchte wissen, wie hoch die Kosten für das Gutachten des Herrn Holand angefallen sind.

Bürgermeister Brunner informiert, dass die Rechnung hierfür noch nicht vorliegt, die Gutachten für andere Kalkulationen ca. 5.000 € betragen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 Uhr