



Gemeinde Hausen

## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hausen  
am Dienstag, den 16.11.2022 um 19.00 Uhr  
im Pfarrheim Hausen, Ostringstr. 39

Nummer:	10/2022
Dauer:	19.00 Uhr bis 20.40 Uhr (nichtöffentliche bis 21.30 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Michael Bein
Schriftführer:	Markus Michler
Weitere Anwesende:	Kämmerer Peter Maidhof Herr Matthiesen und Herr Roth zu TOP 4

Mitglieder des Gemeinderates			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Heß	Klaus	HBB	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Bein	Eckhard	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Frieß	Alexander	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaas	Christian	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Reiter	Nicole	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Suffel	Tamara	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tienes	Markus	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Bürgermeister
Braun	Manfred	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Bürgermeister
Zimmermann	Karl	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Lebert	Gerhard	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Scheiter	Thomas	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zengel	Daniela	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anlagen zum Protokoll	zu TOP 4 Abwägungen zum Bebauungsplan „Wohnquartier Brunnengasse“ zu TOP 8 Entwürfe Friedpark Hausen
-----------------------	---

### Tagesordnung -öffentlich-

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 11.10.2022**
2. **Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 11.10.2022**
3. **Berichte des Bürgermeisters**
4. **Vollzug des BauGB;  
Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Brunnengasse“**
  - 4.1 Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Abwägung über die während der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen  
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- 4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
- 5 Wortmeldungen aus der Bürgerversammlung 2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Vollzug des § 2b Umsatzsteuergesetz**  
Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung und der gesetzlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Hausen
- 7 Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
- 7.1 Umnutzung vorhandene Gastwirtschaft zu 4 Wohneinheiten**  
Fl.-Nr. 83 und 85/1, Alte Hauptstraße 3
- 7.2 Dachausbau und Errichtung eines Quergiebels**  
Fl.-Nr. 761, Schulweg 15
- 7.3 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (9 WE) und Nebengebäude – Tektur**  
Fl.-Nr. 4286, Hauptstraße 117
- 7.4 Umbau eines Nebengebäudes in eine offene Ganztagschule**  
Fl.-Nr. 788, Schulweg 5
- 8 Friedhof Hausen**  
Vorstellung erster Entwürfe für Baumbestattungen  
Beratung und ggf. Beschlussfassung
- 9 Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**
- 

Bürgermeister Bein eröffnete um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Er begrüßte die anwesenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, die Mitarbeiter aus der Verwaltung, die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie Frau Ney vom Main-Echo.

**1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 11.10.2022**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwände erhoben, sie ist somit genehmigt.

**2. Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatssitzung vom 11.10.2022**

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen:

**Sanierung Dornauer Weg**

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.10. wurden dem Gemeinderat die neuesten Planungen zur anstehenden Sanierung des Dornauer Weges vorgestellt. Frau Stumpf vom Ingenieurbüro Jung, erklärte dabei die überarbeiteten Pläne und die nötigen Arbeiten an der 270 Meter langen Strecke anhand einer Präsentation. Die Ausführungen von Frau Stumpf waren sehr umfangreich, alles zu erklären wäre sehr zeitaufwendig, daher sehe man heute von detaillierten Ausführungen ab, so Bein. Diese werden, wenn der Ausführungstermin näher rückt, den Anwohnern und allen Interessierten selbstverständlich ausführlich vorgestellt. Wichtig ist, dass wir nach längerer fachlicher Diskussion uns einig waren, dass wir das Projekt umsetzen müssen und haben den vorgelegten Planungen zugestimmt. Diese Straßenbaumaßnahme wird die Gemeinde Hausen etwa 2.000.000 Euro kosten. Dies sei sehr viel Geld aber leider ist eine Umsetzung der Maßnahme zwingend nötig, gab der Bürgermeister bekannt.

### **Erweiterung der Kleinkindbetreuung am Kindergarten Hausen**

Weiterhin beschäftigten wir uns mit der Erweiterung der Kleinkindbetreuung am Kindergarten Hausen. Im Zuge der Planungen zur Baumaßnahme wurden seitens der Verwaltung Angebote für die Fachplaner-Leistungen eingeholt. Diese haben wir gesichtet und vergeben. Die Planer-Leistungen für den Brandschutz übernimmt das Büro Schulz aus Obernburg. Die Fachplanungen im Bereich Elektrotechnik wurde an das Büro Dörsam vergeben. Für die Energieberatung wurde das Büro Energieberatung Bergmann aus Aschaffenburg beauftragt und das Büro Norbert Ries wurde mit den Planungen im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär beauftragt. Die meisten dieser Planungsbüros haben bereits Arbeiten für unsere Gemeinde ausgeführt, daher sind wir guter Dinge, dass die Arbeiten zielführend und konstruktiv ausgeführt werden.

### **Begegnungshaus Hausen**

In einem weiteren Tagesordnungspunkt befassten wir uns mit technischen Einrichtungen des Begegnungshauses. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile sind wir einvernehmlich übereingekommen, trotz der damit verbundenen Mehrkosten auf den Einbau einer Pelletheizung zu verzichten und stattdessen eine Luftwärmepumpe zu installieren. Das Amt für ländliche Entwicklung hat mittlerweile seine Zustimmung erteilt und bestätigt, dass diese Änderung nicht förder-schädlich ist. Dieses mehr an Ausgaben bei der Heizungsanlage sparen wir an der Lüftungsanlage wieder ein. Anstatt der ausgeschriebenen, komplexen Lüftungsanlage wird eine kleinere Lösung mit zwei Ventilatoren in der Dachhaut des Saales eingebaut. Dieses System reicht aus um den Saal zu belüften und kostet wie erwähnt deutlich weniger Geld.

Anhand dieser beiden Entscheidungen sehe man, dass sich der Gemeinderat fortlaufend Gedanken über unsere Projekte macht und sich keinesfalls scheut Entscheidungen, die noch vor ein paar Monaten richtig erschienen, unter neuen Gesichtspunkten zu beleuchten und zu revidieren.

## **3. Berichte des Bürgermeisters**

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen:

### **Sachstand Begegnungshaus**

Es gehe nach wie vor gut voran auch wenn wir etwa einen Monat hinter dem Bauzeitplan liegen, so Bein. Die Zimmerer Arbeiten am Saalgebäude sind fast fertig. Die Treppe im Hauptbau ist eingepasst. Die Bodenplatten und Decken von Keller bis Dachgeschoss sind fertiggestellt. Die Giebel des Hauptbaus sind fast fertig. Jetzt sieht man zum ersten Mal die Dimensionen des Gebäudes. Der Bürgermeister zeigte sich optimistisch, dass zum Jahreswechsel das Dach, wie geplant, dicht ist.

### **Blumenwiese in der Ortsmitte**

Es blüht in der Ortsmitte. Nachdem der Versuch eine Rasenfläche auf dem Platz herzustellen scheiterte wurde es mit einer Blumenwiese versucht. Auch diese hat etwas auf sich warten lassen, ist erfreulicher Weise zum Jahresende hin doch noch gewachsen und bringt etwas Farbe in die dunkle Jahreszeit. Danke an Gerhard Lebert, der die Blühwiese ausgesät hat.

### **Bericht Biosphärenreservat Spessart**

Die Landkreise Aschaffenburg, Main-Spessart und Miltenberg sowie die Stadt Aschaffenburg prüfen gegenwärtig im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Einrichtung eines UNESCO-Biosphärenreservats Spessart als Modellregion für nachhaltige Entwicklung. Gemeinderat Karl Zimmermann hatte eine Anfrage bezüglich des aktuellen Sachstandes gestellt.

Allzu viel ist bisher jedoch noch nicht passiert. Es wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Zentrales Element der im Sommer 2022 gestarteten und Ende 2023 abzuschließenden Machbarkeitsstudie ist eine breite Einbindung der Bevölkerung. Zu Beginn dieses Beteiligungsprozesses finden in allen drei Landkreisen sowie der kreisfreien Stadt Aschaffenburg Bürgerforen statt. Diese wenden sich an die interessierte Öffentlichkeit sowie Akteure und Institutionen mit Anknüpfungspunkten zu den Inhalten und Aufgaben von Biosphärenreservaten.

Das Bürgerforum für den Landkreis Miltenberg findet morgen Abend statt. Bein erklärte, dass er selbstverständlich daran teilnehmen werde. In den Bürgerforen werden zunächst Sachinformationen über Biosphärenreservate vermittelt und anschließend besteht die Möglichkeit zur Diskussion aller anstehenden Fragen. Vielmehr kann zu diesem Thema derzeit noch nicht gesagt werden, da alles auf die Machbarkeitsstudie wartet, die wie gesagt erst Ende 2023 fertiggestellt sein wird.

### **Bestattung Anita Durchang**

Weil viele Hausenerinnen und Hausener anfragten, wann die Bestattung von Anita Durschang stattfindet gab der Bürgermeister folgendes bekannt:

Die Urnenbeisetzung von Anita Durschang findet am Freitag, 18.11.22 um 14.00 Uhr statt. Pfarrer Markus Lang wird die Bestattung direkt am Urnengrabfeld (ohne Leichenhaus) durchführen. Das Requiem ist am Sonntag, den 20.11.22 um 10.30 Uhr in der Kirche Hausen.

### **Aktion gegen Fluglärm**

Wegen eines geänderten Anflugverfahrens im Probebetrieb zum Flughafen Frankfurt kommt es immer wieder zu Lärmbelästigungen auch außerhalb der regulären Flugzeiten, die normalerweise von 5 Uhr in der Früh bis 23 Uhr gehen. Zahlreiche Kommunen im Kreis Offenbach und darüber hinaus haben bereits eine Resolution gegen dieses geänderte Anflugverfahren eingereicht, die Kollegen Hennig, Kurt Repp und ich möchten uns an diese Protestnote anschließen. Bein ist bewusst, dass das ein Kampf gegen Windmühlen sei aber ohne Reaktionen wird ein Probebetrieb ganz schnell zum Regelbetrieb. Wir versuchen jetzt weitere Gemeinden zu ermuntern sich an unserem Vorgehen zu beteiligen. Mal sehen was dabei herauskommt.

## **4. Vollzug des BauGB; Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Brunnengasse“**

### **4.1 Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Abwägung über die während der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Zu diesem TOP begrüßte der Bürgermeister unseren Planer Herrn Peter Matthiesen vom Büro Planer FM aus Aschaffenburg sowie Herrn Joachim Roth von der Investorengruppe. Er stellte die vorab ins RIS bereitgestellten Abwägungen zu den im Zeitraum der Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB vor.

Der Auslegungsbeschluss für diesen Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.09.2022 gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.10.2022 – 04.11.2022. In dieser Zeit gingen keine Schreiben von Privatpersonen ein.

Nach den Erläuterungen des Herrn Matthiesen fasste das Gremium folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen billigt die vorgetragene Abwägung zu den Hinweisen und Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB eingegangen sind.

**Abstimmung: 11:0** (Art. 49 GO wurde beachtet)

**4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Nach den vorgenannten Abwägungen fasste der Gemeinderat Hausen folgenden

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Hausen beschließt den Bebauungsplan „Wohnquartier Brunnengasse“ in der Fassung vom 16.11.2022 und unter Berücksichtigung der oben genannten Abwägungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung: 11:0** (Art. 49 GO wurde beachtet)

Da nun der Satzungsbeschluss gefasst wurde und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt die Rechtskraft des Bebauungsplanes hergestellt wird, bat Bürgermeister Bein Herrn Roth von der Investorengruppe einen kurzen Ausblick über die nächsten Schritte seitens des Bauträgers zu berichten.

Herr Roth erklärte, dass man auf den nun gefasste Satzungsbeschluss gewartet habe und somit Baurecht eintrete. Man sei innerhalb der Investorengruppe im Hintergrund immer an diesem Projekt dran und müsse nun noch wichtige statische Untersuchungen des Geländes auch hinsichtlich des unklaren Verlaufs von massivem Hangwasser in Angriff nehmen. Die aktuelle Marktlage im Bau- und Immobiliensektor sein zwar aktuell sehr düster und es herrsche eine große Verunsicherung, dennoch halten die Investoren am Projekt fest. Man habe schon sehr viel Zeit und Geld in Planungskosten gesteckt und möchte das Wohnquartier in Hausen in jedem Fall realisieren. Das bereits vor Wochen angekündigte Werbeschild auf dem Baufeld wurde aufgrund der derzeitigen unsicheren Lage noch zurückgehalten. Man wolle nichts bewerben, was am Ende in dieser Form nicht umsetzbar sei, so der Tenor aus der Investorengruppe. Indes fand kürzlich ein Termin bei der Regierung von Unterfranken hinsichtlich Wohnbauförderung statt. Laut Roth wäre dies auch eine Möglichkeit um mit Fördergelder etwas mehr Sicherheit in das Projekt zu bekommen. Grundsätzlich könnten Eigentumswohnungen mit sozialem Wohnungsbau gemischt werden. Die Sondierungen laufen derzeit.

GR Scheiter zeigte sich mit den Aussagen nicht zufrieden. Ihm fehle das absolute Bekenntnis zum Projekt und auch die entsprechende Bewerbung und Öffentlichkeitsarbeit im Ort. Auf Nachfrage von GR Scheiter erklärte Roth, dass die Investorengruppe nicht zu viele Projekte am Laufen habe. Nicht überall wo er in der Presse zu lesen sei, ist er auch Investor. Roth ist in vielen Projekten auch nur in konzeptioneller Beraterfunktion aktiv (ebenso wo anfangs in Hausen auch). Des Weiteren erklärte Roth, dass man auch noch kein Eigentümer des Geländes sei und derzeit max. Reservierungen entgegennehmen könnte. Zudem erwähnte Roth, dass sich derzeit bei den Investoren lediglich ein Interessent regelmäßig melde, mehr nicht.

Abschließend bedankte sich Bürgermeister Bein für das Statement und verabschiedete Herrn Roth.

## 5. Wortmeldungen aus der Bürgerversammlung 2022 Beratung und Beschlussfassung

Am Mittwoch vor zwei Wochen am 02. November fand die Bürgerversammlung 2022 statt, so Bein. Per Gesetz ist der Gemeinderat verpflichtet Anträge aus der Bürgerversammlung innerhalb von 3 Monaten zu behandeln. Wir haben die Wortmeldungen heute schon auf unserer Tagesordnung. Zum einen sind die Eingaben jedem noch präsent und zum anderen sind wir selbstverständlich schneller als der Gesetzgeber verlangt.

Insgesamt gab es neun Wortbeiträge. Allesamt gute und durchdachte Beiträge, für die sich Bürgermeister Bein nochmals im Namen des Gemeinderates recht herzlich bedankte.

Beginnen wir mit den Anregungen unseres Feuerwehrkommandanten Walter Rode.

**Walter Rode** regte an, die Waldgruppe im Kindergarten durch eine Schutzhütte im Wald zu unterstützen, um so den Kindern und dem Personal bei schlechter Witterung einen Unterstand zu ermöglichen.

Weiterhin fragte er an, warum aus manchen unserer Zierbrunnen im Gemeindegebiet kein Wasser kommt und ob diese nicht durch Zisternen gespeist und so wieder zum Leben erweckt werden könnten.

Bürgermeister Bein begann mit dem Brunnen-Thema. Zwei unserer Brunnen im Ortsgebiet funktionieren nicht. Das ist der Brunnen am Marienplatz und der Brunnen am Brunnenplatz. Am Marienplatz sei die Pumpe defekt, die das Wasser aus der Zisterne in den Brunnen pumpt. Das bedeutet der Brunnen am Marienplatz wird bereits durch eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3 Kubikmetern gespeist, hat aber ein technisches Problem, welches behoben werden kann. Der Defekt am Marienplatz zeige jedoch deutlich, dass zisternengepeiste Brunnen ein ganz großes Handicap haben. Wenn die Zisterne leer ist, und das passiert durch Wasserentnahme oft, ist der Brunnen unbrauchbar und Pumpen im Leerlauf gehen kaputt. Das kann man sicherlich mit einer Steuerungstechnik lösen, so Bein.

Der Brunnen am Brunnenplatz ist ein natürlich gespeister Brunnen dessen Quelle aber seit ein paar Jahren trocken ist. Wenn wir diesen Brunnen dauerhaft zum Laufen bringen wollen brauche es in der Tat eine Zisterne, einen Elektroanschluss und die entsprechende Steuerung, so der Vorsitzende.

Nach kurzer Beratung fasste das Plenum folgenden

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die technischen Voraussetzung zu einem soliden Betrieb der beiden Brunnen zu ermitteln und die Ergebnisse vorlegen.

### **Abstimmung: 11:0**

Die Anregung die Waldgruppe des Kindergartens durch eine Schutzhütte im Wald zu unterstützen, um so den Kindern und dem Personal bei schlechter Witterung einen Unterstand zu ermöglichen ist eine sehr gute und seit längerer Zeit auch ein Wunsch des Kindergartens. Der Waldplatz liegt im Außenbereich d.h. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes daher ist die Umsetzung nicht ganz einfach. Die baurechtlichen Voraussetzungen können wir am einfachsten durch den Bau einer Schutzhütte erfüllen.

Nach Art 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f) BayBO sind Schutzhütten für Wanderer die für jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben baugenehmigungsfrei. Baugenehmigungsfrei bedeutet in diesem Zusammenhang jedoch lediglich, dass ein baurechtliches Genehmi-

gungsverfahren entfällt. Wir müssten auf alle Fälle eine naturschutzrechtliche Genehmigung einholen. Zudem müsse man sich auch mit dem Träger über den Bau einer solchen Hütte ins Benehmen setzen, ergänzte Kämmerer Maidhof.

Das Gremium plädierte dem Grunde nach für den Bau einer Schutzhütte und fasste folgenden

**Beschluss:**

Die Verwaltung soll für den Bau einer Schutzhütte im Bereich des Waldplatzes des Kindergartens die konkreten Schritte prüfen und das Ergebnis vorlegen.

**Abstimmung: 11:0**

**Reinhard Wolf** fragte an, ob die Räumlichkeiten im neuen Begegnungshaus auch für private Veranstaltungen wie Geburtstagsfeiern oder Leichenschmaus genutzt werden könnten. Ebenso fragte er nach, ob geplant sei Seniorenveranstaltungen durchzuführen.

Der Gemeinderat hat im Rahmen einer an den Bauantrag angehefteten Nutzungsordnung beschlossen, dass private Nutzungen in der genannten Form nicht möglich sind. Vereinsveranstaltungen oder auch Seniorennachmittage und Vergleichbares sind allerdings gewünscht und sollen und werden selbstverständlich in den Räumen stattfinden.

Des Weiteren wollte Reinhard Wolf wissen, ob auch eine Küche im Begegnungshaus vorgesehen sei. Diese Frage konnte mit einem „Ja“ beantwortet werden. An den Saal gliedert sich eine kleine Ausgabeküche an.

Eine Beschlussfassung zu den vorgenannten Wortmeldungen war nicht erforderlich.

**Hans Schreck** bedankte sich zunächst beim Gemeinderat für die umfangreichen Tätigkeiten. Er regt an, für die Ortsbäume und die Bäume im „Baum des Jahres Park“ Baumpatenschaften zu vereinbaren. So könnte die Feuerwehr und die Gemeindebediensteten bei der Pflege entlastet werden.

Weiter hält er es für sinnvoll, dass auf gemeindlichen Gebäuden anfallende Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der öffentlichen Bäume und Grünflächen zu nutzen.

Zunächst zu den Baumpatenschaften:

Baumpatenschaften würden sicherlich die Wertschätzung der öffentlichen Bäume verstärken. Ob hierdurch der Aufwand bei der Bewässerung maßgeblich reduziert werden kann, lässt sich wahrscheinlich erst im Zuge der Umsetzung feststellen. Bein sah dies eher kritisch, da der Wassertransport nicht ganz einfach sei. Zurzeit werde mit dem Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr zu den Bäumen gefahren und das Wasser aus dem Tank zum Bewässern genutzt. Was sicherlich einfacher ist als, wenn jeder Pate sein Wasser selbst mitbringen muss. Einen Aufruf Baum-Patenschaften einzugehen könnten man durchaus im Amtsblatt veröffentlichen. Das Gremium sah dies ebenso.

Das Sammeln von Niederschlagswasser wird bei Neubauprojekten geprüft und dort wo immer möglich auch durchgeführt. Aktuell möchten die Sportfreunde Hausen das Dachflächenwasser der Festhalle zum Bewässern der Sportanlage nutzen. Dafür soll eine Zisterne zwischen Festhalle und Toilettenanlage vergraben und die Dachflächen angeschlossen werden.

Im Nachhinein eine Zisterne an Bestandsgebäude im Ortsbereich, ohne dauerhafte Wasserentnahme, einzubauen, ist laut Fachleuten wenig sinnvoll. Der Aufwand und die Kosten in

stunden in keinem Verhältnis zum Nutzen, so Bein. Auch diese Auffassung wird einvernehmlich um Gemeinderat gefolgt.

Von **Matthias Braun** kamen drei Wortmeldungen.

Bei der ersten Wortmeldung regte er an die Dachflächen gemeindlicher Gebäude mit PV-Anlagen zu belegen. Weiterhin fragte er nach ob im Zuge des Bauprojekts an der Brunnengasse auch seitens der Gemeinde Wohnungen angemietet werden. Bei einer dritten Wortmeldung regte er an, im geplanten Laden an der Brunnengasse einen Geldautomaten vorzusehen.

Bürgermeister Bein griff zuerst die Photovoltaikanlagen auf. Einige gemeindeeigenen Immobilien haben bereits eine PV-Anlage. Bei Neubauten wie dem Begegnungshaus wird eine solche Anlage auf das Dach montiert. Derzeit prüfe man das Dach der Festhalle auf Geeignetheit für eine Photovoltaikanlage. Dabei muss geprüft werden, ob in diesem Bereich auch der Leitungsquerschnitt für eine Einspeisung ausreicht. Wenn dies der Fall ist kann der Gemeinderat über die Installation einer PV-Anlage entscheiden. Wenn die Voraussetzungen nicht gegeben sind müssen wir diese erst herstellen. Auch hierüber wird der Gemeinderat dann entscheiden müssen. Lange Rede kurzer Sinn, wir sind dran und die nötigen Beschlüsse müssen nach Vorlage aller Fakten erfolgen, so der Vorsitzende.

Den Erwerb von Wohnungen im Wohnquartier Brunnengasse hat die Gemeinde nicht geplant. Wir als kleine Kommune sollten nicht als Wohnungsbaugesellschaft auftreten, meinte der Bürgermeister. Dafür gäbe es private Unternehmen und diese sind auch bereit in Hausen Wohnungen zu bauen.

Anders verhält es sich mit der Ladenfläche, sie soll der Allgemeinheit dienen, daher wird diese durch die Gemeinde erworben. In dieser Ladenfläche einen Geldautomaten zu integrieren wäre toll, allerdings ist dieses Unterfangen relativ schwierig, da die Umsätze in Hausen nicht ganz so stark sind. Zum Glück haben wir in der ehemaligen Filiale der Raiffeisenbank noch einen Automaten und man hoffe das dieser uns noch lange erhalten bleibt, so Bein. Nichts desto trotz kann zu gegebener Zeit eine Anfrage bei den verschiedenen Geldinstituten erfolgen.

Das Gremium pflichtete den Vorschlägen des Bürgermeisters bei.

## **6. Vollzug des § 2b Umsatzsteuergesetz**

Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung und der gesetzlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Hausen

Hierzu gab Kämmerer Maidhof dem Gremium folgende Informationen:

Mit Einführung des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) wurde die Umsatzbesteuerung von Leistungen der öffentlichen Hand neu geregelt. Die Vorschrift betrifft eine Änderung des Umsatzsteuergesetzes dahingehend, dass auch Kommunen für einige Leistungen, die bisher nicht steuerbar waren, Umsatzsteuer abführen müssen. Diese Regelung beruht auf der Tatsache, dass auch Kommunen Unternehmereigenschaften nach § 2 Abs. 1 UStG aufweisen, sofern sie selbstständig eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausüben. Grundsätzlich unterliegen der Umsatzsteuer alle „Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt“ (§ 1 Abs. 1 UStG). Bis dato war die Umsatzbesteuerung von Kommunen an die Körperschaftsteuer gekoppelt (Betrieb gewerblicher Art), was nur in wenigen Fällen zu tatsächlich umsatzsteuerbaren und -pflichtigen Leistungen führte. Alle anderen Leistungen, welche von Kommunen er-

bracht wurden, waren grundsätzlich nicht steuerbar. Im Rahmen der Einführung des § 2b UStG wurde auch die „einschränkende“ Kopplung an das KStG aufgehoben (§ 2 Abs. 3 UStG). Die Gesetzesänderung wurde am 02.11.2015 beschlossen und trat zum 01.01.2017 in Kraft.

Um die Auswirkungen dieses neuen Paragraphen analysieren und Betriebsprozesse dahingehend anpassen zu können, wurde den Kommunen eine Übergangsfrist von 4 Jahren gewährt. Das heißt, dass auf Antrag die Verpflichtung zur Einhaltung des § 2 b UStG erst zum 01.01.2021 gültig werden konnte. Diese Übergangsfrist wurde aufgrund der Corona-Krise im Jahr 2020 um weitere zwei Jahre, d.h. bis zum 31.12.2022 verlängert. Ab dem 01.01.2023 wird der Paragraph also definitiv in Kraft treten.

Für die Gemeinde Hausen hat der Kommunale Prüfungsverband ein sog. „Haushaltsscreening“ durchgeführt, aus dem hervorgeht, welche Umsätze steuerbar sind und welche nicht. Das Ergebnis liegt zwischenzeitlich vor. Nachdem bei der Gemeinde Hausen jedoch schon einige Umsätze der Umsatzsteuerpflicht (Wasserversorgung, Photovoltaikanlage Quellenstraße, Forstbetrieb) unterliegen, hält sich der Handlungsbedarf in Grenzen und umfasst folgende Geschäftsvorgänge:

- Verkauf von beweglichen Sachen
- Provision Zigarettenautomaten auf gemeindlichen Grundstücken
- Konzessionsabgabe (Strom)
  - Vereinbarung mit Netzbetreiber geschlossen

Der Gemeinderat nahm die Ausführungen zur Kenntnis und ermächtigte die Verwaltung, Gebührenordnungen bzw. –Satzungen soweit erforderlich an die neue umsatzsteuerrechtliche Regelung anzupassen.

**Abstimmung: 11:0**

## **7. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**

### **7.1 Umnutzung vorhandene Gastwirtschaft zu 4 Wohneinheiten**

Fl.-Nr. 83 und 85/1, Alte Hauptstraße 3

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Bauherrschaft plant die Umnutzung des ehemaligen Gastwirtschaftsgebäudes „Fränkischer Hof“ in ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten.

Durch das Vorhaben wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert, lediglich eine bestehende Hofmauer zur Straße „Alte Hauptstraße“ wird abgebrochen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind somit nur durch die Stellplätze geringfügige Änderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen. Dies betrifft die Ausnutzung der Grundstücksfläche durch die Parkplätze (GRZ II) Im Hinblick auf die umgebende Bebauung fügt sich auch das geplante Maß der baulichen Nutzung ins Ortsbild ein.

Der betroffene Bereich des Ortskerns Hausen ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die tatsächliche Nutzung entspricht ebenfalls einer inhomogenen Dorfstruktur mit Gewerbe-, Wohn- und sonstigen Nutzungen. In einem solchen Dorfgebiet ist eine Wohnnutzung zulässig. Die wegemäßige und leitungsgebundene Erschließung des Grundstücks bleiben unverändert.

Für das Vorhaben 6 Stellplätze nachgewiesen. Gemäß Stellplatzsatzung sind jedoch 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und ein Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten nachzuweisen. Im Hinblick auf die, für die bisherige Nutzung erforderlichen und nachgewiesenen Stellplätze kann hier auf die Erfordernis des siebten Stellplatzes verzichtet werden und eine entsprechende Befreiung erteilt werden. In einem vergleichbaren Verfahren wurde seitens der Bauaufsicht der Bestandsnachweis ebenfalls anerkannt und das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt.

Hierzu entwickelte sich eine rege Diskussion über den Stellplatznachweis, wenngleich die Verwaltung betonte, dass wir bei einer negativen Stellungnahme wohl durch das LRA ersetzt würden. Daraufhin fasste das Gremium folgenden Beschluss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben „Umnutzung vorhandene Gastwirtschaft zu 4 Wohneinheiten“ entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her. Der beantragten Befreiung vom Erfordernis zum Nachweis eines Besucherparkplatzes wird zugestimmt.

**Abstimmung: 7:4**

## **7.2 Dachausbau und Errichtung eines Quergiebels**

Fl.-Nr. 761, Schulweg 15

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Buchenacker I“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierenden Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinden Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen ab:

- Errichtung eines Quergiebels als Schleppdach mit einer Dachneigung von 5° bei einer Dachneigung (Hauptdach) von 30 ° und einem Fensteröffnungsmaß von 1,75 m

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Der Bauherr plant Den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses unter Errichtung eines Quergiebels (Schleppgaube) zur Erweiterung der bestehenden Wohneinheit. Durch das Vorhaben wird ein Quergiebel mit einem Schleppdach (Schleppgaube) und einer Fensteröffnung von 1,75m hergestellt. Dies widerspricht dem Bebauungsplan der Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 35° zulässt. Zugleich sind Schleppgauben durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Das maximal zulässige Fensteröffnungsmaß beträgt nach Bebauungsplan 1,13m.

Aus planerischer Sicht sind die Abweichungen als gestalterischer Natur zu bewerten. Vergleichbare Gauben bzw. Quergiebel sind in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die entsprechenden Nachbarunterschriften liegen vor. Durch das Vorhaben werden keine weiteren Stellplätze erforderlich.

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben – Dachausbau und Errichtung eines Quergiebels – auf dem Flurstücken Fl.-Nr. 761 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buchenacker I“ werden die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Abstimmung: 11:0**

**7.3 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (9 WE) und Nebengebäude – Tektur**  
Fl.-Nr. 4286, Hauptstraße 117

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das vorliegende Vorhaben war bereits Gegenstand einer Baugenehmigung. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit im Baufeld ist die Herstellung des ursprünglich geplanten Kellers nicht wirtschaftlich. Folglich wurden die ursprünglich für den Keller geplanten Lager- und Abstellflächen als Anbau neu geplant. Im Zuge der Maßnahme wird das Treppenhaus „gespiegelt“.

Das Einfügen in die Umgebungsbebauung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung weiterhin gegeben. An der Erschließungssituation haben sich keine Änderungen ergeben.

Insgesamt werden für das Vorhaben 18 Stellplätze nachgewiesen – 1 hiervon als Stellplatz für Menschen mit Behinderung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen stimmt dem Bauvorhaben „Tektur: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“ entsprechend den vorliegenden Bauantragsunterlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 11:0**

**7.4 Umbau eines Nebengebäudes in eine offene Ganztagschule**  
Fl.-Nr. 788, Schulweg 5

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das vorliegende Vorhaben war bereits Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat. Die nun vorliegende neue Genehmigungsplanung war auf Grund geänderter Anforderungen durch die zuständigen Aufsichtsbehörden erforderlich.

Das Einfügen in die Umgebungsbebauung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung weiterhin gegeben. An der Erschließungssituation haben sich keine Änderungen ergeben.

Insgesamt werden für das Vorhaben 2 Stellplätze nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen stimmt dem Bauvorhaben „Umbau eines Nebengebäudes in offene Ganztagschule“ entsprechend den vorliegenden Bauantragsunterlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 11:0**

**8 Friedhof Hausen**

Vorstellung erster Entwürfe für Baumbestattungen  
Beratung und ggf. Beschlussfassung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Bein den Friedhofssachbearbeiter Simon Bergmann. Er verwies zur Vorgeschichte dieser Thematik insbesondere auf die Bauausschusssitzung am 21.07.2022 in der bei einer Ortseinsicht verschiedene Punkte für die Zukunft des Friedhofes Hausen besprochen wurden.

So soll unter anderem, um für zukünftige Urnenbestattungen weitere Angebote zu schaffen, der südliche Bereich der Abteilung 3 genutzt werden. Diese Fläche war ursprünglich für weitere Familiengräber vorgesehen, wird jedoch nach aktueller Entwicklung für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden. Die Zahl der Sargbestattungen geht nach wie vor zurück, auch ist die aufwendige Grabpflege von klassischen Grabstätten immer wieder ein Grund für die Auflösung von Gräbern. Im alten Friedhofteil gibt es inzwischen einige Lücken, die vorrangig mit neuen Familiengräbern belegt werden sollen.

Daher könne man sich auf dieser Rasenfläche z.B. eine Möglichkeit für Bestattungen von Urnen unter Bäumen, ähnlich wie in den Friedhöfen Kleinwallstadt oder Hofstetten vorstellen. Diese Form der Urnenbestattung findet eine starke Nachfrage, da sie zum einen naturnahe ist und auch kein Pflegeaufwand für die Grabstätten von Seiten der Angehörigen anfällt. Auch halten sich die Kosten für eine solche Bestattungsform in Grenzen (Bsp. Klw.: 300 € für 15 Jahre). Ein weiterer Vorteil sei, so Bergmann, dass hier viele Grabstätten auf relativ kleiner Fläche geschaffen werden können (ca. 120 Urnenplätze für je zwei Urnen auf etwa 320 m<sup>2</sup>). In Kleinwallstadt und Hofstetten wurden diese Bereiche in Eigenleistung durch den Bauhof hergestellt.

Zur ersten Vorstellung wurden dem Gremium heute zwei Entwürfe präsentiert. Dabei sind jeweils zwei Bäume für Bestattungen eingeplant mit entsprechenden Stelen für Namensschilder der Verstorbenen. Es sind Wege um die Rasen- und Baumflächen mit Sitzbänken vorgesehen. Außerdem ist eine Gedenkstelle geplant an der Angehörige Blumen, Kränze u.a. ablegen können.

Über die genaue Anordnung der einzelnen Elemente könne sich auch jedes Gemeinderatsmitglied gerne selbst nochmal Gedanken machen.

Bergmann schlug vor, dies bei einer erneuten Ortseinsicht nochmals anzuschauen. Hierzu könne im Vorfeld mit Hilfe des Bauhofes die Planungen abgesteckt werden, um sich so ein genaues Bild vor Ort machen zu können.

Das Gremium lobte die erarbeiteten Entwürfe und die Vorstellung der Verwaltung. Das Gremium werde sich hierzu nochmals Gedanken machen. Die Entwürfe werden als Anlage zum Protokoll ins RIS eingestellt. Daraus könne nun eine Detailplanung entstehen.

Auf Anfrage erklärte Bergmann, dass in diesem Bereich des Friedhofs bereits Grabstein-Fundamente existieren, welche natürlich entfernt werden müssten.

## 9. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Bürgermeister Bein berichtete, dass am Montag den 21.11. um 18.30 Uhr eine Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft mit dem kompletten Marktrat von Kleinwallstadt und dem Gemeinderat Hausen stattfindet. Das betrifft nicht nur die Verbandsräte, sondern alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte. Auch wenn auf der Einladung bei den meisten „zur Information“ steht. Also bitte alle in die Aula der Joseph-Anton-Rohe-Schule kommen.

**GR Zimmermann** erkundigte sich nach dem aktuellen Stand der Brennholzbestellungen.

Bürgermeister Bein erklärte, dass derzeit fast 200 Bestellungen im Rathaus eingingen. Zum Vergleich, im letzten Jahr waren es 70 Bestellungen. Man werde nun diesen Monat abwarten und schauen, wie viele Bestellungen letztlich gesamt eingehen. Ob man alle Besteller mit Holz bedienen könne bleibt abzuwarten, so Bein. Dem Grunde nach haben wir zwar in den letzten Jahren weniger eingeschlagen, letztlich sollten wir jedoch unsere festgesetzten Hiebsätze beachten. Das Thema wird ggf. in der Dezember-Sitzung aufgegriffen.

**2. Bürgermeister Tienes** stellte fest, dass derzeit wieder ein enormer LKW-Verkehr aufgrund der Holzernte im Kleinwallstädter Wald zu beobachten sei. In diesem Zuge erkundigte er sich, ob die Straßenschäden im Verlauf des Sulzbacher Weges vom letzten Jahr behoben wurden.

**GR Scheiter** ergänzte hierzu, dass die jetzigen Fahrer, im Vergleich zu letztem Jahr, sehr gute Arbeit leisten und ihre Gefährte gut beherrschen.

Bürgermeister Bein nahm dies zur Kenntnis. Die Straßenschäden seien jedoch noch nicht behoben.

**GR Scheiter** regte eine erneute Aufschotterung der Umleitungsstrecke auf dem Höhenweg an.

Bürgermeister Bein sicherte dies zu. Zuletzt hatte die Fa. Winkler den Höhenweg geschottert und abgezogen. Durch die Umleitungsstrecke sei dies jedoch nur eine Verbesserung für kurze Zeit. Leidersbach teilte indes mit, dass die Vollsperrung der OD Roßbach wahrscheinlich nur noch bis April 2023 bestünde.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich keine.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.40 Uhr.

Hausen, den 17.11.2022

---

Michael Bein  
1. Bürgermeister

---

Markus Michler  
Protokollführer