



Gemeinde Hausen

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hausen
am Dienstag, den 10.06.2025 um 19.00 Uhr
im Begegnungshaus Hausen (Saal), Hauptstr. 60

Nummer:	06/2025
Dauer:	19.00 Uhr bis 19.45 Uhr (nichtöffentliche bis 20.20 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Michael Bein
Schriftführer:	Jacqueline Seitz
Weitere Anwesende:	GL Markus Michler

Mitglieder des Gemeinderates			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Heß	Klaus	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zengel	Daniela	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anlagen zum Protokoll	Gemeinderatsbeschluss vom 03.05.2005 zu TOP 5
-----------------------	---

Tagesordnung -öffentlich-

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 13.05.2025**
2. **Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 13.05.2025**
3. **Berichte des Bürgermeisters**
4. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
 - 4.1 **Errichtung eines Einfriedenzauns** (Isolierte Befreiung)
Fl.-Nr. 2433, Quellenstr. 3
5. **Vollzug der Wassergesetze;**
Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen I, III und IV des Marktes Kleinwallstadt
hier: Stellungnahme der Gemeinde Hausen nach 73 Abs. 3 Satz 1 BayWG i.V.m. Art. 73 BayVwVfG

6. 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 Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung, sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer.

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 13.05.2025

Gegen die Niederschrift ergaben sich keine Einwände, sie ist somit genehmigt.

2. Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 13.05.2025

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen:

Jagdpacht

Ab 01.04.2026 ist Herr Frank Dietzel neuer Pächter der Eigenjagdreviere 1 und 2.

GR Lebert informierte, dass die Sitzung der Jagdgenossenschaft am 03.07.25 um 20 Uhr im Erlenhof stattfindet.

Tartanbahn JAR-Schule

Die Anlauf- und Absprunghfläche an der Weitsprunganlage genügt aufgrund normaler Verschleißerscheinungen durch Witterung und Nutzung nicht mehr den Vorgaben für den Schulsport. Die Firma Polytan wurde mit den Reparaturarbeiten beauftragt.

3. Berichte des Bürgermeisters

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen aus der letzten Sitzung des Bauausschusses:

Container am Raiffeisenplatz

Die Container werden demnächst wieder auf ihren ursprünglichen Platz auf der anderen Straßenseite versetzt.

Wasserversorgung Brunnengasse

Der Wasserhausanschluss der Fl.-Nr. 3424 ist derzeit noch als einziger Hausanschluss über die Hauptwasserleitung „Brunnengasse“ an die Hauptwasserleitung „Dornauer Weg“ angeschlossen. Alle anderen Hausanschlüsse in der Brunnengasse wurden im Zuge der Abbruchmaßnahmen für die eigentliche Errichtung des Wohnquartiers an den jeweiligen Hausanschlussschiebern geschlossen.

Im Vorfeld zum Ausbau des Dornauer Weges soll die jetzige Wasserleitung vom Netz genommen und an die Hauptleitung der Hauptstraße angeschlossen werden.

Erdaushubdeponie

Die Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und die Abnahme erfolgt demnächst.

Baum des Jahres Park

Die Fläche des Baum des Jahres Park ist voll. Bei einer Ortseinsicht wurde überlegt, wo man diese erweitern könnte. Hier wird man mit Grundstückseigentümer von Flächen, die in Frage kommen, in Verhandlung gehen. Möglicherweise können hier Grundstücke mit der Gemeinde getauscht werden.

Lohweg/Stationenweg

Bei Starkregen kommt es in diesem Bereich immer wieder zu massiven Ausschwemmungen des unbefestigten Weges. Eine Firma zur Wegesanieierung war bereits vor Ort. Hier werden Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Friedhof

In der Gemeinderatssitzung im Mai wurde die Errichtung eines Friedparks beschlossen. In der Bauausschusssitzung wurde daraufhin besprochen, wie das ganze angelegt werden soll.

Nachdem die vorhandenen Plätze in den Urnenstelen bereits über die Hälfte belegt sind, wurde zudem darüber abgestimmt, dass ein Angebot für zwei weitere Urnenstelen eingeholt werden sollen.

4. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge

4.1 Errichtung eines Einfriedenzauns (Isolierte Befreiung) Fl.-Nr. 2433, Quellenstr. 3

Die Bauherrin plant die Errichtung eines Einfriedenzauns (Doppelstabmatte) mit einer Höhe von 2 m über Gehwegoberkannte entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (zur Hauptstraße).

Das Vorhaben ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO als verfahrensfrei zu qualifizieren. Jedoch ist auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Einhaltung des geltenden öffentlichen Rechts erforderlich. Im vorliegenden Fall liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Untere Hohle-In den Brückenäckern“. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern ab, als es die festgesetzte Maximalhöhe für Einfriedungen von 1,00m an Grenzen zu Straßen überschreitet. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrin die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Begründung führt sie das erhöhte Bedürfnis zur Schaffung eines Schutzes gegen ausbrechende Fahrzeuge sowie den Wunsch nach verbessertem Einbruchschutz an.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben betrifft keine Grundzüge der Planung.

Städtebaulich erscheint das Vorhaben als vertretbar, da durch die Errichtung der Einfriedung keine Verschlechterung des bestehenden Straßenbildes zu erwarten ist. Bislang besteht an gleicher Stelle eine Einfriedungswand mit einer bebauungsplankonformen Höhe von ca. 1m. Diese ist mit einer Thuja-Hecke hinterpflanzt die eine Höhe von ca. 1,80 m - 2 m ab Gehwegoberkannte erreicht. Vor dieser Hecke sollen Zaunelemente aus Doppelstabmattenzaun auf die Einfriedungswand aufgesetzt werden.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift auf den Bauvorlagen zugestimmt, sodass keine nachbarlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen können.

Weitere öffentliche Belange die in diesem Zusammenhang berührt sein können, sind die Anforderungen an das Umfeld von Kreisstraßen. Die Überwachung dieser Vorgaben liegt in der Zuständigkeit des Landkreises. Auf Nachfrage beim Landkreis wurde mitgeteilt, dass die Errichtung seitens des Landkreises als unproblematisch angesehen werde.

Der beantragten Befreiung kann demnach zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen stimmt der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hohle-In den Brückenäckern“ zur Maximalhöhe von Einfriedungen entlang Straße zur Errichtung eines Einfriedungszaunes entlang der Hauptstraße auf dem Grundstück Quellenstraße 3 entsprechend den eingereichten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 11:0

**5. Vollzug der Wassergesetze;
Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen I, III und IV
des Marktes Kleinwallstadt**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Hausen nach 73 Abs. 3 Satz 1 BayWG i.V.m.
Art. 73 BayVwVfG

In den 90er Jahren wurde seitens der Fachbehörden festgestellt, dass das bisherige Wasserschutzgebiet in Kleinwallstadt zu klein bemessen war. Hinzu kam die Planung eines neuen Tiefbrunnens (Brunnen IV). Daraus resultierte eine erforderliche Beantragung zur Neufestsetzung des WSG Kleinwallstadt. Der Markt Kleinwallstadt hat hierfür in den 2000er Jahren das Ingenieurbüro HG - Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH aus Gießen beauftragt. Bis von deren Seite alle erforderlichen Untersuchungen und Grundwassermodellberechnungen durchgeführt wurden, konnte die Beantragung des WSG schließlich in 2015 vorgenommen werden und die einschlägigen Unterlagen wurden beim Landratsamt eingereicht. Seitens des LRA wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt die Fachbehörde im Verfahren ebenso in 2015 beteiligt, woraufhin erst im Sommer 2024 die entsprechenden Beurteilungen des Antrages durch die Fachbehörden beim Markt Kleinwallstadt eingingen. Nun soll das Verfahren nach dieser langen Zeit formal zu Ende gebracht werden. Der nächste Schritt hierfür ist die bereits im Amtsblatt und auf der Homepage veröffentlichte Auslegung der Antragsunterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Im Jahr 2005 wurde das errechnete neue Wasserschutzgebiet des Marktes Kleinwallstadt erstmals im Gemeinderat Hausen vorgestellt. Seinerzeit blieb es nach einer hitzigen Diskussion mit dem damaligen Planer lediglich bei der Vorstellung, woraufhin vom Gemeinderat Hausen auch kein Beschluss zu diesem Thema gefasst wurde.

Eingeteilt ist das Schutzgebiet in die Zonen I, II, III A und III B. Für jede dieser Zonen gelten bestimmte Vorschriften. Die Gemeinde Hausen würde mit einem Großteil seiner Fläche (hier von auch Teile der Ortsbebauung) in Schutzzone III B liegen, was Einschränkungen für Grundstückseigentümer zur Folge hätte.

Dem Gremium fiel hingegen auf, dass die Ortsbebauung von Hofstetten nahezu komplett außen vor gelassen wurde. Hier streift das Gebiet lediglich minimal die Ortsgrenze. Ganz im Gegensatz zur Gemeinde Hausen, wobei etwa das halbe Ortsgebiet in die Schutzzone III B einbezogen wurde.

GL Michler erklärte, dass eine Forderung die Dichtigkeitsprüfung von Kanälen sei. Nachdem die zu Grunde gelegten Parameter die Grenzwerte nicht überschreiten, hat das Wasserwirtschaftsamt nach Rücksprache in Aussicht gestellt, hier eine Befreiung zu erteilen. Ohnehin sei festzustellen, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und der inzwischen jahrelange Betrieb

der Brunnen, offenkundig noch nie zu Problemen durch die Ortsbebauung von Hausen führte. An den tatsächlichen Gegebenheiten ändere sich nichts und dennoch würden neue Vorgaben für die Betroffenen rechtskräftig.

Eine weitere relevante Forderung in der Zone III B ist die erforderliche Überprüfung von Öltanks mit einem Fassungsvermögen zwischen 1.000 l bis 10.000 l. Diese mussten bislang nicht überprüft werden und hätten nach Festsetzung des WSG eine fünfjährige Prüfpflicht analog der Tanks größer 10.000 l.

GL Michler brachte ergänzend an, dass Hausen auch über die vorhandene Notwasserversorgung von Kleinwallstadt bedient wird und letztlich vom WSG betroffen ist.

Das Gremium war sich einig, bereits heute über eine Stellungnahme zu befinden und zunächst der aktuell dargestellten Schutzzone III B zu widersprechen und fasste daraufhin folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen beantragt, die geplante Abgrenzung der Schutzzone III B im Rahmen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Brunnen des Marktes Kleinwallstadt im Bereich der Ortslage Hausen zu überprüfen und an die bauliche Ortsgrenze anzupassen.

Begründung:

1. **Historische Vergleichbarkeit:** Bestehende wie auch der neue Brunnen bestehen seit Jahr(zehnt)en und befinden sich teils näher an der Gemarkung Hausen. Trotz dieser Nähe wurde unsere Flur nie in eine Schutzzone einbezogen. Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, warum nun erstmals für den neuen Brunnen eine Ausweitung der Schutzzone bis in bebaute Ortslagen erfolgen soll.
2. **Verhältnismäßigkeit und Akzeptanz:** Die Einbeziehung bewohnter Flächen in die Schutzzone III B bringt erhebliche Einschränkungen für Grundstückseigentümer mit sich – z. B. bei baulichen Vorhaben, Heizungs- oder Abwasseranlagen, Gartenpflege oder Energienutzung. Diese Maßnahmen erscheinen nicht verhältnismäßig, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bislang nicht betroffen war.

Forderung 1:

Der Gemeinderat bittet daher um eine **Anpassung der Schutzzone IIIB entlang der Ortsgrenze** von Hausen. Vergleichbare Lösungen wurden in Nachbargemeinden bereits umgesetzt. U.a. wird am Ortsende Hausen für Hofstetten direkt auf die Ortsgrenze gewechselt.

Forderung 2 (für den Fall, dass die Grenzanpassung nicht erfolgt):

Falls eine Änderung der Grenzziehung nicht möglich ist, fordern wir **Nachbesserungen bei folgenden Einschränkungen**, um eine für Anwohner praktikablere Umsetzung zu ermöglichen:

- **Aufhebung der erweiterten Prüfpflichten für Heizöltanks < 10.000 Liter**, sofern keine unmittelbare Gefährdung besteht.
- **Erleichterungen bei privaten Hausgärten**, z. B. für Kompostierung, Düngung mit Kleinmengen und Regenwassernutzung.
- **Vereinfachte Genehmigungsverfahren für flache Wärmepumpen- oder Erdwärmekollektoren** (< 4 m Tiefe, Abstand zum Grundwasser > 1 m).
- **Keine zusätzlichen Verpflichtungen für bestehende private Abwasseranlagen**, sofern kein Sanierungsbedarf festgestellt ist.
- **Praxistauglichere Fristen und Dokumentationspflichten** für betroffene Eigentümer.

Auch der Gemeinderatsbeschluss vom 03.05.2005 ist Bestandteil der Stellungnahme der Gemeinde Hausen und wird als Anlage angefügt.

Diese Punkte sollen entweder durch eine großzügige Anwendung der Befreiungsregel (§ 4) oder durch redaktionelle Nachbesserung in die Schutzgebietsverordnung aufgenommen werden.

Abstimmung: 11:0

6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

- Nachdem GR Zimmermann Gerüchte über die Einstellung eines neuen Geschäftsführers der Forstbetriebsgemeinschaft gehört hat, fragte er nach dem aktuellen Sachstand. Bgm. Bein berichtete daraufhin, dass man bereits seit zwei Jahren auf der Suche nach einem neuen Geschäftsführer war. Nachdem der Markt Goldbach, der auch Mitglied bei der FBG ist, einen neuen Revierleiter gesucht hat, wurde eine Person gefunden, die zum 01.08.2025 bei der FBG angestellt wird und gleichzeitig dem Markt Goldbach zur Verfügung gestellt wird.
- 3. Bgm. Braun fragte, ob der Kastanienbaum der am Raiffeisenplatz gepflanzt wurde, gespendet wurde. Dies verneinte Bgm. Bein, der Baum wurde von der Gemeinde gezahlt.
- GR Lebert wies auf die Parkplätze in der Ortsmitte hin, die bis vor ein paar Jahren an ein Taxiunternehmen vermietet wurden. Der Platz sähe aktuell nicht schön aus, da hier immer noch alle möglichen Fahrzeuge usw. abgestellt werden. Bgm. Bein erklärte, dass dies bereits Thema in der Bauausschusssitzung war. Alexander Mehr vom Bauamt wird den betroffenen Personen ein offizielles Schreiben zukommen lassen, mit der Bitte die Parkplätze sauber und ordentlich zu halten.
- Weiter ist GR Lebert aufgefallen, dass am Pfarrheim dringend gemäht werden sollte. Dies wurde bereits erledigt, so Bgm. Bein.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich keine.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19.45 Uhr.

Hausen, den 13.06.2025

Michael Bein
1. Bürgermeister

Jacqueline Seitz
Protokollführerin