

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bayerisch Eisenstein

Tag und Ort: Montag, den 23.02.2026 im Sitzungssaal der Tourist-Info
Bayerisch Eisenstein

Vorsitzender: Michael Herzog

Schriftführer: Sabine Wallner

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr

Ende der Sitzung: 22:10 Uhr

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 18:30 Uhr für eröffnet. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Gemeinderatsmitglieder, sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Die Niederschriften der öffentlichen Sitzung vom 02.02.2026 und 23.02.2026 wurden den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten im Ratsinformationssystem (RIS) zur Kenntnis gegeben. Einwände gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Somit gilt sie nach der Geschäftsordnung als genehmigt.

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Vorsitzender	
Herr Michael Herzog	
Gemeinderatsmitglieder	
Herr Markus Brandl	
Herr Thomas Eichberg	
Frau Ursula Fischer	
Herr Josef Lausser	
Herr Jan Mosinger	verlässt um 20:15 Uhr die Sitzung
Herr Markus Nowak	
Herr Heinz Jörg Raith	
Herr Manfred Schröder	
Herr Ludwig Zelzer	verlässt um 22:00 Uhr die Sitzung
Frau Katja Zelzer-Burbach	verlässt um 22:00 Uhr die Sitzung

Nicht anwesend waren:

Gemeinderatsmitglieder	
Frau Barbara Fischer	Entschuldigt
Herr Stefan Heuschneider	Entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Vorstellung des Sanierungskonzeptes für den Kindergarten St. Nikolaus durch Energieberatung und Baubiologie Kuchler
2. Bauantrag; Zusammenlegung von drei Wohnungen, Einbau eines Quergiebels und Anbau einer Terrasse, Ahornweg 1, Fl.Nr. 59; Gemarkung Bayerisch Eisenstein
3. Bauantrag; Antrag auf Vorbescheid, Bau eines Mehrfamilienhauses, Hohenzollernstraße, Fl.Nr. 442/6, Gemarkung Bayerisch Eisenstein
4. Bauantrag; Nutzungsänderung einer ehemaligen Jugendherberge in eine Pension und Einbau Cafe, Außensitzplätze und Saunabereich; Brennesstraße 23, Fl.Nr. 66/7, 66/3 und 66/6, Gemarkung Bayerisch Eisenstein
5. Beschlussaufhebung Änderungssatzung zur Hundesteuersatzung
6. Neuerlass Hundesteuersatzung; Beschlussfassung
7. ILE Regionalbudget 2026, Mountainbike-Skills-Parcours
8. Bericht des 1. Bürgermeisters
9. Wünsche und Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1	Vorstellung des Sanierungskonzeptes für den Kindergarten St. Nikolaus durch Energieberatung und Baubiologie Kuchler
--------------	--

Sachverhalt:

Auf Basis einer möglichst genauen Ist-Analyse des Kindergartengebäudes wurden von der Energieberatung Kuchler, Arnbruck mögliche Sanierungsmaßnahmen in einem umfassenden Beratungsbericht aufgezeigt.

Ziel der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Sanierung des Gebäudes auf ein KfW-Effizienzhaus-Niveau. Die Umsetzung kann dabei entweder als Gesamtsanierung in einem Bauabschnitt erfolgen. Alternativ werden im Bericht verschiedene Einzelmaßnahmen sowie aufeinander aufbauende Maßnahmenpakete vorgeschlagen, die schrittweise umgesetzt werden können und ebenfalls zur Erreichung eines KfW-Effizienzhaus-Standards führen. Die Vorstellung des Sanierungskonzeptes erfolgt durch Herrn Kuchler. Dabei werden die untersuchten Varianten, die jeweiligen energetischen Effekte sowie die zu erwartenden Investitionskosten erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das vorgestellte Sanierungskonzept für den Kindergarten St. Nikolaus zur Kenntnis.

mehrheitlich beschlossen

Ja 10

Nein 1

TOP 2	Bauantrag; Zusammenlegung von drei Wohnungen, Einbau eines Quergiebels und Anbau einer Terrasse, Ahornweg 1, Fl.Nr. 59; Gemarkung Bayerisch Eisenstein
--------------	---

Sachverhalt:

Im Anwesen Ahornweg 1, Fl.Nr. 59, ist vorgesehen, im Obergeschoss des bestehenden Wohngebäudes eine bauliche Umstrukturierung vorzunehmen. Dabei sollen die derzeit drei voneinander getrennten Wohneinheiten zu einer zusammenhängenden Wohnung zusammengelegt werden. In die bestehende Dachkonstruktion soll ein Quergiebel eingebaut werden. Außerdem soll an der westlichen Gebäudeseite der vorhandene Balkon erweitert werden. Die Vergrößerung erfolgt um 2,00 m in der Tiefe und 4,25 m in der Breite.

Beschluss:

Die Gemeinde Bayerisch Eisenstein stellt zu diesem im Außenbereich vorgesehenen Vorhaben, zur Zusammenlegung von drei Wohnungen, Einbau eines Quergiebels und Anbau einer Terrasse, das nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen her.

einstimmig beschlossen

Ja 11

Nein 0

TOP 3	Bauantrag; Antrag auf Vorbescheid, Bau eines Mehrfamilienhauses, Hohenzollernstraße, Fl.Nr. 442/6, Gemarkung Bayerisch Eisenstein
--------------	--

Sachverhalt:

Frau Schneider hat einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für den Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 442/6 in der Hohenzollernstraße gestellt.

Das Grundstück befindet sich derzeit zum Verkauf. Mit der Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks durch die untere Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 bis 15 Mietwohnungen. Das geplante Gebäude soll einen Grundriss von ca. 12 × 30 m aufweisen.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan und ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, das betreffende Grundstück als Baufläche für Gemeindedarf ausgewiesen, das umliegende Gebiet als Mischgebiet.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO, mit Betrachtung des Mischgebietes werden die Obergrenzen der Geschoss- und Grundflächenzahl nicht überschritten.

Das Grundstück ist bislang nicht an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist jedoch möglich.

Die Stromversorgung des geplanten Bauvorhabens erfordert die Herstellung einer Hausanschlussleitung von der Trafostation in der Güterhallenstraße. Im Zuge der früheren Bauarbeiten für das Modulgebäude der Deutschen Bahn wurde bereits ein Leerrohr von der Trafostation bis zur Kreuzung Bahnhofstraße verlegt, welches für den Stromanschluss genutzt werden kann.

Beschluss:

Die Gemeinde Bayerisch Eisenstein stellt zu diesem vorgesehenen Vorhaben zum „Bau eines Mehrfamilienhauses“ das nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen her. Eine entsprechend erforderliche Anzahl an Parkplätzen für die Mietwohnungen ist im Rahmen der weiteren Planung auch Voraussetzung für die Zustimmung zum Beschluss.

mehrheitlich beschlossen

Ja 10

Nein 1

TOP 4	Bauantrag; Nutzungsänderung einer ehemaligen Jugendherberge in eine Pension und Einbau Cafe, Außensitzplätze und Saunabereich; Brennesstraße 23, Fl.Nr. 66/7, 66/3 und 66/6, Gemarkung Bayerisch Eisenstein
--------------	--

Sachverhalt:

Für die Nutzungsänderung der ehemaligen Jugendherberge, Brennesstraße 23, in eine Pension und dem Einbau eines Cafes mit Außensitzplätzen liegt bereits ein Genehmigungsbescheid vor.

Ergänzend dazu soll der sich im Untergeschoß befindliche Seminarraum in einen Sauna- und Wellnessbereich umgenutzt werden.

Die Nutzfläche von 53,13 m² bleibt dabei unverändert und es erfolgt kein baulicher Eingriff in das Bestandsgebäude.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat gegen das Vorhaben Nutzungsänderung einer ehemaligen Jugendherberge in eine Pension und Einbau Cafe, Außensitzplätze und Saunabereich keine Einwände und stellt das nach § 36 Abs.1. Satz 1 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen her.

einstimmig beschlossen

Ja 11

Nein 0

TOP 5	Beschlussaufhebung Änderungssatzung zur Hundesteuersatzung
--------------	---

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 26.01.2026 hat der Gemeinderat die Änderungssatzung für die Erhebung einer Hundesteuer der Gemeinde Bayerisch Eisenstein beschlossen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit soll die bisherige Satzung vollständig aufgehoben werden und durch wird die neu gefasste Satzung ersetzt. Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich nicht um eine Änderungssatzung.

Ein Neuerlass ist daher erforderlich.

Daher ist der Beschluss vom 26.01.2026 aufzuheben und ein neuer Beschluss herbeizuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Beschlusses vom 26.01.2026 über die Änderungssatzung für die Erhebung einer Hundesteuer in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein zu.

einstimmig beschlossen

Ja 11

Nein 0

TOP 6	Neuerlass Hundesteuersatzung; Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 22. Juli 2025 wurde die Mustersatzung für die Erhebung einer Hundesteuer vom 28. Juli 2020 geändert.

Die Änderungen nach den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration wurden inhaltlich übernommen und in den vorliegenden Satzungsentwurf eingearbeitet.

§ 2 wird wie folgt geändert:

Nach Nr. 7 wird folgende Nr. 8 eingefügt: „8. Hunden, die eine Prüfung zur Feststellung der Eignung und Zuverlässigkeit im Anzeigen verendeten Schwarzwilds bestanden haben, als sogenannter ASP-Kadaver-Suchhund in einem Hundegespann Mitglied in der Bayerischen ASP-Kadaver-Suchhunde Bereitschaftsstaffel des Landesamts für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit sind und für die Vorbeugung vor beziehungsweise Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest zur Verfügung stehen,“. Die bisherige Nr. 8 wird Nr. 9.

§ 4 Abs. 2 wird ergänzt durch:

Tritt in den Fällen des Satzes 1 an die Stelle eines verstorbenen oder veräußerten Hundes ein Kampfhund, entsteht für dieses Kalenderjahr hinsichtlich dieses Kampfhundes eine weitere Steuerpflicht mit einem Steuersatz in Höhe der Differenz aus dem erhöhten Steuersatz für Kampfhunde und dem Steuersatz, der für den verstorbenen oder veräußerten Hund gegolten hat.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Neuerlass der Satzung für die Erhebung einer Hundesteuer der Gemeinde Bayerisch Eisenstein zu.
Die Satzung tritt am 01.04.2026 in Kraft.

einstimmig beschlossen

Ja 11

Nein 0

TOP 7	ILE Regionalbudget 2026, Mountainbike-Skills-Parcours
--------------	--

Sachverhalt:

Wie in den letzten Jahren ist die Gemeinde auch heuer wieder beim **ILE-Regionalbudget** dabei.

Es soll am ehemaligen Schulhof ein Mountainbike Skills Parcours mit mobilen Skill-Elementen entstehen.

Der Parcours wird mit verschiedenen Elementen ausgestattet, die Geschicklichkeit, Balance und Fahrtechnik trainieren. Die Gestaltung ermöglicht eine Nutzung durch unterschiedliche Alters- und Leistungsstufen.

Zur Einreichung des Förderantrages wurde ein Angebot angefordert. Die Kosten belaufen sich auf 18.949,56€ brutto.

Im Rahmen des ILE-Regionalbudgets werden bis zu 80% der zuwendungsfähigen Nettokosten gefördert., max. 3000,00 Euro.

Der Eigenanteil beläuft sich somit auf 15.949,56 Euro.

Beschluss:

Der Beschluss wird vertagt, bis abgeklärt ist, ob die Maßnahme finanziell in den Haushalt 2026 eingeplant werden kann.

einstimmig beschlossen

Ja 11

Nein 0

TOP 8	Bericht des 1. Bürgermeisters
--------------	--------------------------------------

IBU Jugend- und Junioren-Weltmeisterschaften Biathlon 2026

Vom 25.02. bis in den März 2026 hinein finden die IBU Jugend- und Junioren-Weltmeisterschaften im Biathlon im Hohenzollern-Stadion in Bayerisch Eisenstein statt. Mit rund 850 Athletinnen und Athleten, Trainerinnen und Trainern, Betreuerinnen und Betreuern sowie Funktionären aus 41 Nationen wird unsere Region für zwei Wochen zum Zentrum des internationalen Biathlonsports.

Wir freuen uns auf diese Veranstaltung und wünschen den Organisatoren, den zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern sowie allen Sportlerinnen und Sportlern erfolgreiche, faire und verletzungsfreie Wettkämpfe. Für Interessierte besteht die Möglichkeit, Eintrittskarten zu erwerben und die Wettkämpfe vor Ort mitzuerleben.
Kommunalwahlen am 8. März 2026

Am 08.03.2026 finden die Kommunalwahlen statt. Bereits heute danke ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung sowie den zahlreichen ehrenamtlichen Wahlhelferinnen und Wahlhelfern für ihren Einsatz bei der Organisation und Durchführung der Wahl.

Allen Kandidatinnen und Kandidaten wünsche ich einen fairen Wahlkampf und viel Erfolg.

Anfrage 2. BGM Schröder bezüglich der aktuellen Kosten des Bauhofes

Anbei befindet sich eine Kostenaufstellung mit Erklärung:

Bauhofanbau	Angebotssumme	Rechnungssumme			
Objektplanung LPH 3-5	25.414,83 €	18.742,50 €			
		7.415,66 €	- 743,33 €		In der Rechnungssumme sind die Kosten für die vom Landratsamt geforderte Entwässerungsplanung 1.792,92 Euro enthalten. Zum Zeitpunkt des Angebotes für die Objektplanung war das Durchführen einer Entwässerungsplanung nicht bekannt.
Statik	2.380,00 €	2.380,00 €			
Baumeister	214.721,20 €				
Nachträge					
Zugsäulen	1.530,30 €				
Kanalanschluss	2.090,07 €				
Änderung Bodenplatte Heizhaus	209,59 €				
Fliesen Heizraum	2.280,64 €				
Estrich Heizraum	1.080,58 €				
Sockelputzabdichtung	2.117,80 €				
	224.030,18 €				
1. Abschlagsrechnung		50.000,00 €			
2. Abschlagsrechnung		103.883,10 €			
3. Abschlagsrechnung		6.981,59 €			
4. Abschlagsrechnung		15.675,25 €			
Regierechnung		1.294,72 €			
5. Abschlagszahlung		10.760,56 €			
6. Abschlagszahlung		2.114,80 €			
Schlussrechnung		3.410,77 €			
		194.120,79 €	29.909,39 €		
Fenster und Außentüren	18.659,25 €	17.133,91 €	1.525,34 €		
Elektro	11.906,61 €				
		6.210,61 €			
		359,98 €			
		1.660,34 €			
		1.785,00 €			
		5.217,96 €	- 3.327,28 €		
Asphaltierung	13.465,90 €	12.532,83 €	933,07 €		
Zimmerer	52.120,81 €	50.528,90 €	1.591,91 €		
Innentüren	4.944,45 €				Rechnung liegt noch nicht vor
Fliesenleger	14.775,40 €	12.537,72 €	2.237,68 €		Schlussrechnung liegt noch nicht vor
Heizung und Sanitär	118.190,06 €				
Rechnung Heizung		75.604,73 €			Schlussrechnung liegt noch nicht vor
Förderung für Heizung		37.803,00			
	709.917,67 €	600.351,72 €			

Anfrage 2. BGM Schröder bezüglich Parkscheinautomat Parkplatz ehemaliges Arberwellenbadgelände

Der Parkscheinautomat funktioniert und wird regelmäßig vom Bauhof auf Funktionalität geprüft.

Erweiterung Mobilfunksendeanlage

Die Vantage Towers AG plant die bestehende Mobilfunksendeanlage bei der Radarstation Arber mit LTE und LTE 5G Vodafone zu erweitern.

TOP 9	Wünsche und Anfragen
Gemeinderat Ludwig Zelzer	• möchte den Stand zur Ausschreibung der Grundstücksverkäufe wissen. <i>Antwort BGM Herzog: Am 03.03.2026 findet ein Termin bei der Regierung von Niederbayern bzgl. der Neugestaltung des Dorfplatzes statt, hier wird auch das Thema zur Grundstücksveräußerung angesprochen.</i> • hält die Art und Weise, wie die Besucher der Touristinformation gezählt werden, für eine Schweinerei – insbesondere, da diese Zahlen auch veröffentlicht werden. Im Eingangsbereich ist ein Zählwerk angebracht, das jedoch nicht ausschließlich die Gäste der Touristinformation erfasst.
Gemeinderat Markus Brandl	• fragt nach dem derzeitigen Sachstand bezüglich des Botschafter und des Cafe Arber. Welche Bedingungen der Zuschüsse sind für den Abriss und Rückzahlung von Fördermitteln zu erwarten? <i>BGM Herzog verweist auf dem Termin am 03.03.2026 bei der Regierung.</i> • Die Buchungssoftware für die Arberlandhalle ist noch nicht aktiv. <i>Antwort BGM Herzog: Das Roll-Out ist noch nicht erfolgt.</i> • Wann erfolgt die Abrechnung des Verbesserungsbeitrages? Wird die Schlussrate aufgeteilt und erfolgt eine Zwischenrate? <i>Antwort BGM Herzog: Die letzte Rate soll noch berechnet werden. Die Höhe muss noch berechnet werden.</i> • die Aufteilung soll in mehrere Raten erfolgen.
Gemeinderätin Katja Zelzer-Burbach	Voraussichtlich wird noch die Höhe einer Rate zu zahlen sein. Die Endabrechnung müsste wegen RZWas noch 2026 erfolgen.
Gemeinderat Manfred Schröder	es liegen noch Vorleistungen vor die noch nicht abgerechnet wurden. Es soll der Stand der Kosten ermittelt werden. Auf eine einmalige Zahlung soll verzichtet werden und eine Aufteilung in mehrere Raten und Jahre erfolgen.
Gemeinderat Heinz Jörg Raith	die Schlussrate soll auf mehrere Raten aufgeteilt werden. Geld muss fließen, damit wäre auch der Gemeinde geholfen.
Gemeinderat Markus Brandl	• Straßenschäden sind zu beseitigen • An die Hütten am Dorfplatz wurden noch keine Dachrinnen angebracht, bereits vor 4 Jahren wurde darauf hingewiesen, dass Schäden entstehen können. Die Hütten sind schon deutlich verfärbt. • wie ist der Stand der Ausschreibung der Kämmerer Stelle? <i>Antwort BGM Herzog: Bewerbungsschluss war am 20.02.2026, Am 02.03.2026 finden die Bewerbungsgespräche statt.</i> • Aktueller Stand Bauhofangelegenheit? <i>Antwort BGM Herzog: Die Personalangelegenheit wird in nichtöffentlicher Sitzung besprochen.</i>

Gemeinderätin Katja Zelzer-Burbach	• ab wann wird die Abrechnung der Hausanschlüsse für die Anwohner in der Dorfstraße erfolgen? <i>Antwort BGM Herzog: Es ist noch keine Schlussrechnung der Firma Haimerl vorhanden, aber letztendlich wurden gewisse Kosten auch den Anwohnern mitgeteilt.</i> • lobt den Winterdienst des Bauhofes und erkundigt sich, wie während des Räumdienstes mit den wiederrechtlich parkenden Autos umgegangen wird. • Das Halteverbot am Hell-Eck wurde noch nicht aufgestellt. • Eine Priorisierung der zu sanierenden Straßen soll aufgestellt werden.
Gemeinderat Manfred Schröder	• Die Schlaglöcher müssen mit Kaltteer ausgebessert werden, die arbeiten müssen schnell durch den Bauhof erledigt werden. Die Löcher sind auszuschneiden und von Grund auf zu reparieren. • Die Kanaldeckel in Regenhütte sind schlecht. • Der Winterdienst war in Ordnung, jedoch nicht in den Waldstraßen diese wurden teils mit dem Spitzpflug beschädigt, z.B. zum Schwellhäusl. Durch diese Beschädigungen entstehen hohe Kosten. • Der Unimog und Holder befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Maschinen des Bauhofes sind zunehmen kaputt und es fallen Fahrzeuge aus. Die Fahrzeuge müssen zuverlässig funktionieren oder die räumarbeiten sind zu vergeben. Alle 6 Jahre ist der Kundendienst durchzuführen und die Fahrzeuge komplett zu überholen, das ist nicht erfolgt. <i>Antwort BGM Herzog: Der Fuhrpark wurde teils erneuert. Für den Holder wurden Angebote für eine Neuanschaffung und Reparatur eingeholt. Die Vergabe des Winterdienstes wurde bereits diskutiert, es hatte sich kein Dienstleister gefunden, dadurch wurde der Unimog angeschafft.</i> • Wie andere Kommunen soll vorausschauend geplant werden, dabei soll die Laufzeiterwartung der Fahrzeuge festgelegt werden und ein regelmäßiger Fahrzeugtausch erfolgen. <i>Antwort BGM Herzog; Unimog war bereits mehrfach in der Haushaltsplanung berücksichtigt.</i>