



Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/09/2017

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 04.10.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:01 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Freund, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

Autengruber, Anton
Bachsleitner, Marieluise
Bauer, Georg
Bauer, Martin
Eckerl, Richard
Kieninger, Florian
Kinninger, Markus
Müller, Walter
Obergroßberger, Franz
Schmöllner, Andreas
Schmöllner, Josef
Sommer, Josef
Spannbauer, Gabriele
Tanzer, Klaus

Schriftführer/in

Pöschl, Max

von der Verwaltung

Jakob, Ludwig Kämmerer

Weitere Anwesende

Herr Dr. Tekles zu TOP 1

Herr Alois Haider (Bayern Grund) zu TOP 2

10 Besucher

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Müller, Reinhard

entschuldigt; berufliche Gründe

Simon, Herbert

entschuldigt; berufliche Gründe

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------|--|-----------------------|
| 1 | Leerstandsanalyse Gemeinde Jandelsbrunn; Vorstellen der Expertise durch Herrn Dr. Tekles | SG 10/028/2017 |
| 2 | Städtebauliches Projektmanagement als Sanierungsträger mit treuhänderischer Abwicklung; Vorstellung des Dienstleistungsangebotes | SG 20/013/2017 |
| 3 | Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 24 und Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet GE (e) in Jandelsbrunn Nord-Freud;
Behandlung der Einwendungen und Anregungen nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange | SG 13/056/2017 |
| 4 | Errichtung einer Abstellfläche für Wohnmobil-Chassis mit Arbeiter, LKW und PKW-Fahrzeuge auf Flurnummern 161, 165, 166 und 167 Gemarkung Jandelsbrunn | SG 13/052/2017 |
| 5 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23 und Erweiterung des Bebauungsplanes GE-E Jandelsbrunn West (Rosenaustraße); Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Trägeröffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | SG 13/053/2017 |
| 6 | Bauleitplanung; Bebauungsplan Jandelsbrunn Nord Ost Kuglerberg; Satzungsbeschluss nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | SG 13/054/2017 |
| 7 | Aufstellung einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB für den Bereich Hintereben Moosweg; Behandlung der Eingaben nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange; Satzungsbeschluss | SG 13/055/2017 |
| 8 | Antrag auf Errichtung eines Milchviehstalles mit Güllegrube, Fahrsilos sowie eines Kälberstalles auf Flurnummer 82 Gemarkung Heindlschlag | SG 13/051/2017 |
| 9 | Bauantrag; Bau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage auf Flurnummer 6 Gemarkung Hintereben | SG 13/057/2017 |
| 10 | Bauantrag auf Flurnummer 330 Gemarkung Heindlschlag | |
| 10.1 | Bauantrag; Umbau des bestehenden Wohnhauses zum Gästegemeinschaftshaus auf Fl. Nr. 330 Gmkg. Heindlschlag | SG 13/058/2017 |
| 10.2 | Bauantrag; Bau eines Ferienhauses "Urlaub auf dem Bauernhof" auf | SG 13/059/2017 |

Fl. Nr. 330 Gemarkung Heindlschlag

- | | | |
|-----------|--|-----------------------|
| 11 | Antrag auf Übernahme der Dorfkapelle Poppenreut durch den Kapellenverein Dorfgemeinschaft Poppenreut e. V. | Amt I/004/2017 |
| 12 | Information über die Inspektion der Feuerwehren durch die Kreisbrandinspektion | BGM/005/2017 |
| 13 | Information über die Jahresabrechnung des Kindergartens Jandelsbrunn für das Kindergartenjahr 2016 | BGM/004/2017 |
| 14 | Verschiedenes | |

1. Bürgermeister Roland Freund eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Mit der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung besteht Einverständnis.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Leerstandsanalyse Gemeinde Jandelsbrunn; Vorstellen der Expertise durch Herrn Dr. Tekles

Sachverhalt:

Die Fa. Demosplan (Dr. Tekles) hat für die Gemeinde Jandelsbrunn eine Leerstandsanalyse angefertigt.

Dr. Tekles gibt die Expertise dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Das Werk dient der weiteren städtebaulichen Planungsarbeit.

Der Vorsitzende führt mit eigenen Worten in die Thematik ein und begrüßt Herrn Dr. Tekles, der sodann mit seinem Vortrag anhand einer Präsentation durchführt.

Wenngleich die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde eine vergleichsweise positive Entwicklung nimmt, so ist dennoch festzustellen, dass eine relativ hohe Zahl älterer und wahrscheinlich pflegebedürftiger Personen einer vergleichsweise niedrigen Zahl jüngerer Menschen gegenübersteht. Die Gemeinde sollte deshalb jetzt die entsprechenden Weichen stellen, um die zukünftige Herausforderung bewältigen zu können.

Gut beraten ist die Gemeinde, wenn die bereits jetzt erkannten Stärken weiter ausgebaut und gefestigt werden können.

ohne Abstimmung

TOP 2 Städtebauliches Projektmanagement als Sanierungsträger mit treuhänderischer Abwicklung; Vorstellung des Dienstleistungsangebotes

Sachverhalt:

Die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Ortschaft Jandelsbrunn sind mit umfangreichen Projektmanagementaufgaben verbunden, welche von der Verwaltung wegen der Tragweite in der Entscheidungsfindung bei den einzelnen Projekten nicht mehr geleistet werden können. Dazu gibt es nach § 157 ff. BauGB die Möglichkeit, solche Aufgaben einem Sanierungsträger mit treuhänderischer Abwicklung zu übertragen und damit diesen mit der Gesamtsteuerung der Maßnahme zu betrauen. Dies kann im Einzelnen folgende Aufgaben beinhalten:

- Mitwirkung bei der Erarbeitung aller das Sanierungsgebiet betreffenden städtebaulichen Planungen
- Zeit- und Maßnahmenplanung
- Kostenermittlung, Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Controlling
- Finanztechnische Betreuung und Fördermittelmanagement
- Unterstützung der Gemeinde bei Beantragung von Fördermitteln und weiteren Programmen, z.B. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
- Mitwirkung bei der Festlegung ggf. für die Sanierung erforderlicher Grundstücke,
- Unterstützung bei den notwendigen Grunderwerbsmaßnahmen, durch Verhandlungen mit den Eigentümern,
- Vertragsmanagement
- Erstellung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten
- Erstellung von vorbereitenden Untersuchungen
- Koordination und Moderation Städtebaulicher Entwicklungskonzepte
- Sanierungsberatung privater Bauherren
- Vorbereitung der Bescheinigung für die erhöhte Abschreibung nach Einkommensteuergesetz
- Öffentlichkeitsarbeit

Aus diesem Grund wurde zur Vorstellung eines Gesamtkonzeptes für ein Projektmanagement, die Fa. Bayerngrund, München, vertreten durch Herrn Haider eingeladen. Dieser stellt dem Gemeinderat in seinem Vortrag die einzelnen Leistungen dazu vor.

Diskussion:

Der Vorsitzende begrüßt als Referenten zum Tagesordnungspunkt Herrn Haider von der Bayerngrund.

Herr Haider stellt anhand einer Präsentation die Dienstleistung der Bayerngrund ausführlich vor. Die Bayerngrund versteht sich als treuhänderischer Dienstleister der Gemeinde, wobei besonders wichtig ist, dass die Gemeinde jederzeit die Hoheit über die Verfahrensschritte der städtebaulichen Entwicklung hat. Das bedeutet, dass die Gemeinde jederzeit die Möglichkeit der Einflussnahme im Verfahren hat.

Aus dem Gemeinderat werden verschiedene Fragen an Herr Haider gerichtet.

Das Angebot der Bayerngrund beinhaltet unter anderem auch Planungsleistungen. Nachdem die Gemeinde Jandelsbrunn im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens bereits das Architekturbüro SSP, Waldkirchen beauftragt hat, stellt sich nun die Frage, in welchem Verhältnis beide Planer zueinander stehen.

Herr Haider erklärt, dass Planer der Bayerngrund nur subsidiär eingesetzt werden. Das bedeutet, dass diese tätig werden, sofern anderweitig eine verwendbare Planung nicht beigebracht werden kann. In diesem Falle fällt dafür auch ein eigenes Honorar nach der HOAI an.

Den Arbeitsumfang bestimmt in jedem Fall die Gemeinde.

Herr Haider spricht immer wieder an, dass Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist. Dieses zu erstellen ist vorerst die Maßnahme, der man momentan hohe Priorität beimessen sollte, weil daraus die Einzelprojekte und die Zeitpläne abgeleitet werden.

Im Gemeinderat festigt sich die Meinung, dass es sinnvoll ist, die Projektbegleitung in Auftrag zu geben.

Beschluss:

Grundsätzlich wird ein städtebauliches Projektmanagement mit treuhänderischer Abwicklung einem Sanierungsträger übertragen. Die Vergabe erfolgt im geschlossenen Sitzungsteil.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 3 Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 24 und Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet GE (e) in Jandelsbrunn Nord-Freud; Behandlung der Einwendungen und Anregungen nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.05.2017 TOP 1 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 24, sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet GE (e) Jandelsbrunn Nord-Freud beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.05.2017.

In der Sitzung vom 06.06.2017 TOP 2.3.1 wurde das Plangebiet erweitert.

Der Billigungsbeschluss zu den vorgelegten Planunterlagen erfolgte in der Sitzung vom 01.08.2017 TOP 2.

Die erneute Bekanntmachung erfolgte am 02.08.2017.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 14.08.2017 bis 14.09.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 17.08.2017 bis 20.09.2017.

Keine Einwände:

-IHK Niederbayern:

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes „GE(e) Jandelsbrunn Nord „Freud“ Erweiterung“ sowie zum FNP, Deckblatt Nr. 24 haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

-Gemeinde Sonnen:

Die Gemeinde Sonnen trägt keine Einwände, zum Bebauungsplan GE (e) Jandelsbrunn Nord „Freud“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans vor.

-Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Keinen Einwand aus forstfachlicher Sicht.

- Regierung von Niederbayern – Landesplanungsstelle:
Eine Äußerung.

-Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Keine Einwände jedoch Hinweise:

-Bayernwerk Netz GmbH:

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.
Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.

Die Anlagen unseres Unternehmens sind nicht richtig eingezeichnet bzw. fehlen. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren: 20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse).

Abwägung:

Die Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden in den überarbeiteten Planunterlagen dargestellt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Vorsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Die Hinweise des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden beachtet. Sofern Bodendenkmäler zu Tage treten, wird Meldung an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau) gemacht.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-LRA – Kreisheimatpfleger, H. Berndl:

Von Seiten der Heimatpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn (Deckblatt 24) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes GE € Jandelsbrunn Nord „Freud“ mit Erweiterung. Die geplante Fläche ist allerdings sehr groß und weithin so gut einsehbar, dass es sinnvoll erscheint, die Gesamtfläche mit Bäumen und Sträuchern zu umgeben bzw. zu gliedern, um die Beeinträchtigung der natürlichen Gegebenheiten in der Landschaft möglichst gering zu halten.

Abwägung:

Der Bebauungsplan ist ausschließlich in Verbindung mit einem Grünordnungsplan zu erstellen. Eine Eingrünung der Fläche erfolgt einerseits aus Gründen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches, andererseits aus den vom Kreisheimatpfleger angeführten Erfordernissen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Deutsche Telekom Technik GmbH:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

In den Randzonen des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vor-

handenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 3301903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom werden beachtet.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die Bund Naturschutz Kreisgruppe Freyung-Grafenau erhebt gegen die Standortwahl beim oben genannten Verfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Für sehr fraglich halten wir jedoch die Ansichten bezüglich der Schwere des Eingriffs und in Bezug auf die angedachten Ausgleichsmaßnahmen.

So sehen wir die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme nicht als solche, sondern als Eingrünungsmaßnahmen wie sie in jedem Bauvorhaben vorgeschrieben sind, ohne als echter ökologischer Ausgleich gelten zu können. Somit müssen von Ihrer Seite wirkliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen diskutiert und vorgeschlagen werden.

Für eine Eingrünungsmaßnahme im Siedlungsbereich mag die vorgeschlagene Pflanzliste gelten; wie von Ihrer Seite angedacht als Ausgleich müssten die Pflanzen auf autochthone Arten und Herkünfte ausgewählt werden.

Ein aufgeschütteter Wall als Ausgleichsfläche stellt für die Kreisgruppe Freyung-Grafenau eine sehr fragwürdige Maßnahme dar.

Betreff der Durchgängigkeit von Oberflächengewässern möchten wir anmerken, dass wohl jeder sich bewusst ist, dass die Durchgängigkeit gewährleistet werden muss; eine Verrohrung eines Grabens kann keineswegs ohne Diskussion um Ausgleichsmaßnahmen hingenommen werden.

Den Ausgleich innerhalb eines Betriebsgeländes halten wir grundsätzlich nicht für sehr geeignet, da hier durch die Störungen der Lebensraum nur für einen geringen Teil der Lebewesen nutzbar ist, man denke hierbei auch an die Gefahr von Verinselung.

Für Rückfragen steht unser Fachreferent der Kreisgruppe Freyung-Grafenau Karel Kleijn gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

In Wasserwirtschaftlichen Belangen wird die Planung in enger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt. Von dort aus wurde eine Verrohrung des offenen Wassergrabens bereits untersagt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

Das Vermessungsamt/Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADAV) Freyung erhebt keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf und verzichtet auf eine Äußerung. Wir bitten jedoch um Überlassung eines rechtskräftigen Planexemplars nach Abschluss des Verfahrens, bevorzugt in digitaler Form (PDF).

Informelle Hinweise:

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Zeitaufwand für die erforderlichen Grundstücksvermessungen nicht unerheblich ist. Sprechen Sie den Zeitplan und die notwendigen Vermessungsarbeiten möglichst frühzeitig mit dem ADVB ab, damit die Baugrundstücke zuverlässig und zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden können. Informieren Sie die Grundstückseigentümer und möglicherweise tätige Erschließungsträger.

Ein Aufgabenbereich des ADBV ist die Beratung der Gemeinden zur Breitbanderschließung nach der bayerischen Breitbandrichtlinie. Bitte beachten Sie die Bereitstellung von ausreichenden Bandbreiten im Erschließungsgebiet (größer 30 – besser größer 50 – Mbps).

Abwägung:

Die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden beachtet.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Landratsamt Freyung-Grafenau – Technischer Umweltschutz:

Zum Schallschutz und zur Gliederung des Emissionsverhalten der Gewerbeflächen wurden schalltechnische Einschränkungen nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgenommen (durch BBPI-Festsetzung unter lärmtechnische Beurteilung auf die Lärmgesamtbelastung – lärmtechnische Summenwirkung durch Vor- und Lärmzusatzbelastung anhand Immissionsrichtwertanteile und bezogen auf 2 maßgeblich Immissionsorte), die nach dem beiliegenden Schallgutachten des TÜV Süd mit Bericht v. 19.07.17 Nr. F17/323-LG ermittelt wurden.

Dazu wird auf die Begründung nach Nr. 7 zum Technischen Umweltschutz verwiesen und dass bei der Ermittlung der möglichen Zusatzbelastung für das geplante Vorhaben der Fa. Knaus Tabbert „Erweiterung-Nord“ als Berechnungsvorgabe zugrunde gelegt wurde, dass es durch die zusätzlichen Immissionsbeiträge selbst bei einer eventuellen Ausschöpfung der nach TA Lärm für Mischgebiete zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) durch Lärmvorbelastung trotzdem zu keiner Überschreitung der zulässigen IRW infolge Gesamtbelastung kommen kann. Dabei wurden reduzierte IRW ermittelt, die als sog. IRW-Anteile angegeben und als Festsetzungen für den BBPI vorgeschlagen wurden (IRW-Anteile, die gegenüber TA Lärm-IRW tagsüber um mindestens 15 dB reduziert wurden und so zu keiner rechnerischen Erhöhung der IRW beitragen und nachts um 6 dB(A) reduzierte Werte die entsprechend dem sog. Irrelevanzkriterium i.S. Ziffer 3.2 Abs. 2 und Ziffer 4.2 TA Lärm zum lärmtechnischen Nachweis in GenVerf). Diesen Werten wurden die durch Prognoseberechnungen ermittelten Beurteilungspegel infolge Geräusche durch die vorgesehenen betrieblichen Betriebsbedingungen gegenübergestellt, mit dem Ergebnis, dass

infolge Geräusche zu den im Bericht und bei den Prognoseberechnungen zugrunde gelegten vorhabensbezogenen betrieblichen Nutzungen die angegebenen Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten werden können.

Dazu wird auf die Stlgn. zum BBPI zu Nr. 40-610-BP-59-2017 verwiesen und auf den als Anlage beigelegten TÜV-Schallgutachterbericht; dazu allgemeinen Punkte:

IRW-Anteile geben das zulässige Lärmaufkommen eines Vorhabens an; durch Beurteilungspegel infolge Anlagengeräusche dürfen die anteiligen in einem Verfahren zu prüfenden bzw. ermittelnden Immissionswerte an maßgeblichen IO nicht überschritten werden (unter Nachweis anhand Lärmprognosen im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren zur Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben wobei die Berücksichtigung im Rahmen von Einzelgeräuschen bzgl. Geräusche An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen gesondert nach Nr. 7.4 TA Lärm (nach Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90)) und bei Abweichungen zu den im TÜV-Bericht zugrunde gelegten Fahr-/Verkehrsaufkommen im Rahmen schalltechnischer Nachweise in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat.

Für die Betriebsgelände der Fa. Knaus Tabbert GmbH ist noch eine schalltechn. Gesamtbetrachtung und Bewertung vorgesehen, um die in unterschiedlichen baurechtlichen und immissionschutzrechtlichen Genehmigungen zu einzelnen Anlagen und für bestimmte Fertigungsbereiche festgelegten Lärmauflagen in Hinblick auf künftig geplante Änderungen und Erweiterungen und auf Schichtbetriebsänderungen mit Nachtzeitbetrieb zu eruieren und auf künftigen Betriebsverhältnisse zu aktualisieren.

Abwägung:

Für das Planvorhaben wurde vom TÜV Südbayern bereits ein Gutachten erstellt. Die Hinweise des Technischen Umweltschutzes wurden an den Sachverständigen weitergeleitet.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Einwände:

-Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

1. Wassergraben

In der Planung wird ein von Nord nach Süd verlaufender Wassergraben erwähnt, welcher verrohrt werden soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Gewässerverrohrungen grundsätzlich abzulehnen. Nachdem dieses Vorgehen schon seit vielen Jahren so praktiziert wird, erscheint es uns mehr als befremdlich, dass derartige Aussagen in einer Planung enthalten sind.

Eine Verrohrung des Gewässers ist nicht zulässig. Die Planung ist dementsprechend zu ändern.

2. Niederschlagwasser

Für die Einleitung des Niederschlagwassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Um beurteilen zu können, ob die NWFreiV einschlägig ist, oder doch ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist, bitten wir darum die Details mit uns im Vorfeld abzustimmen.

3. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Gemäß der Planung ist vorgesehen unmittelbar entlang des Ufers des Rosenaubaches einen Erdwall auf einer Länge von ca. 250 Metern zu schütten. Hierbei handelt es sich gemäß § 67 Abs. 2 WHG um eine wesentliche Umgestaltung des Gewässerufers und damit um einen Gewässerausbau. Dieser bedarf nach § 68 WHG einer Planfeststellung oder zumindest einer Plangenehmigung durch das Landratsamt.

Der Plan darf nur festgestellt oder genehmigt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere eine erhebliche und dauerhafte, nicht ausgleichbare Erhöhung der Hochwasserrisiken oder eine Zerstörung natürlicher Rückhalteflächen nicht zu erwarten ist.

Nachdem sich das Gebiet im sog. wassersensiblen Bereich des Rosenaubachs befindet, haben wir erhebliche Bedenken, dass diese Forderung eingehalten werden kann.

Eine Beeinträchtigung des gegenüber liegenden Ortsteils Freud kann ohne entsprechende Nachweise nicht ausgeschlossen werden. Sollte die vorliegende Planung weiterverfolgt werden, ist im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens u.a. der Nachweis zu erbringen, dass eine Beeinträchtigung Dritter nicht gegeben ist. Dies erfolgt im Regelfall durch eine Ermittlung des Überschwemmungsgebietes in diesem Gewässerabschnitt.

Wir empfehlen die Maßnahme so um zu planen, dass der Bereich in einem Abstand von mindestens 20 Metern zum Gewässer von Bebauungen und Aufschüttungen jeglicher Art freigehalten wird.

Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass im Unterschied zu ermittelten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei wassersensiblen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden kann. Extremereignisse können zu noch größeren Überschwemmungsflächen führen

Abwägung:

1. Der Plan wurde insoweit abgeändert, als von der Verrohrung des offenen Wiesengrabens abgesehen wird.
2. Mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und dem Landratsamt Freyung-Grafenau erfolgt enge Abstimmung bezüglich der Notwendigkeit und des gegebenenfalls erforderlichen Durchführens eines wasserrechtlichen Verfahrens.
3. Der Plan wurde so abgeändert, dass nunmehr ein Abstand von mindestens 20 Meter zum Gewässer (Rosenaubach) eingehalten wird.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Landratsamt Freyung-Grafenau:

Keine Anregungen vom Tiefbauamt und der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die letzte Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2017 erfolgte und dies in der Präambel redaktionell übernommen werden sollte.

Abwägung:

Die Präambel wird abgeändert, sodass ein Verweis auf die aktuelle Änderung des Baugesetzbuches erfolgt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Landratsamt Freyung-Grafenau – Kreisbaumeisterin:

Den Ausführungen zum Anlass der Aufstellung kann vollumfassend gefolgt werden. Stadt- und regionalplanerische Belange stehen dem Projekt nicht entgegen.

Abwägung nicht erforderlich.

-Landratsamt Freyung-Grafenau – Untere Naturschutzbehörde:

Alle in den Planunterlagen vorgelegten Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bestätigt und mitgetragen.

Die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte in korrekter Form. Die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen sind geeignet, die vorgeschlagenen Maßnahmen sind hinreichend.

Der Aufstellung der beiden Pläne kann also nach hier zu vertretenden Belangen zugestimmt werden.

Abwägung

Die Planung erfolgt nach wie vor auch unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Anpassungen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Beschluss:

Die im Zuge der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Sodann erhält die Verwaltung den Auftrag das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 4 Errichtung einer Abstellfläche für Wohnmobil-Chassis mit Arbeiter, LKW und PKW-Fahrzeuge auf Flurnummern 161, 165, 166 und 167 Gemarkung Jandelsbrunn
--

Sachverhalt:

Bauherr: Knaus-Tabbert GmbH, vertreten durch Herrn Ferdinand Sommer, Helmut-Knaus-Str. 1, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das derzeit das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn läuft sowie parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 33 Abs. 1 BauGB)

Sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist derzeit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Es folgen nun die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die bei optimalem Verlauf gegen Ende November 2017 abgeschlossen sein können.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 164 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Eine Wasserversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandene Zisterne im Knaus-Gelände ca. 440 Meter entfernt sowie über ein Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 150 m.

III. Abwasser

Schmutzwasser fällt nach Art der vorgegebenen Nutzung nicht an.

Die Oberflächenentwässerung ist im Zuge des Bauleitverfahrens durch ein wasserrechtliches Verfahren darzustellen und umzusetzen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter vorstehend dargestellten bau-, sowie erschließungs-technischen und –rechtlichen Voraussetzungen erteilt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 5 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23 und Erweiterung des Bebauungsplanes GE-E Jandelsbrunn West (Rosenaustraße); Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Trägeröffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2017 TOP 1 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23, sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes GE-E Jandelsbrunn West im Parallelverfahren beschlossen.

Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.07.2017 – 18.08.2017 stattgefunden.

In der Zeit vom 13.07.2017 – 18.08.2017 hat die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen dazu abgegeben.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind folgende Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen:

Keine Einwendungen haben erhoben:

-Landratsamt Freyung-Grafenau:

Aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zum Deckblatt 23 des Flächennutzungsplanes „GE Jandelsbrunn-West“ wie folgt Stellung genommen:

Den Ausführungen zum Anlass der Aufstellung kann vollumfassend gefolgt werden.

Stadt- und regionalplanerische Belange stehen dem Projekt nicht entgegen.

Hierzu ist kein Abwägungsbeschluss erforderlich.

Keine Einwendungen jedoch Hinweise:

-Deutsche Telekom Technik GmbH;

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 3301903 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Abwägung:

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden die oben aufgeführten Stellen frühzeitig unterrichtet, sodass eine fachgerechte Einweisung erfolgen kann.

Abstimmung:

Ja: 15 **Nein: 0**

-ZAW Donau-Wald

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Allerdings ist die Zufahrt Rosenaustraße eine Stichstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Die Abfallbehälter sind daher an der Helmut-Knaus-Straße bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

1100 l Müllgroßbehälter können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Abwägung:

Nachdem es sich bei der Erweiterung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes um eine Erweiterungsfläche des bereits bestehenden Gewerbebetriebs Rosenaustraße 1 handelt, entsteht für die Entleerung von Müllbehältern keine neue Situation. Die Müllbehälter werden nach wie vor zur Entleerung an der Helmut-Knaus-Straße bereitgestellt.

Gesetzliche Regelungen insbesondere die Abfallwirtschaftsatzung des ZAW werden eingehalten. Der Gewerbetreibende hat im erforderlichen Falle die notwendigen Anträge zu stellen und erforderliche Sondervereinbarungen mit der ZAW zu schließen, sofern er die Abholung auf dem eigenen Betriebsgelände wünscht.

Abstimmung:

Ja: 15 **Nein: 0**

-Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Aufgrund der Vergangenheit erwarten wir kein Auffinden von Bodendenkmälern. Sollten dennoch solche gefunden werden, wird nach den Hinweisen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie oben dargestellt verfahren.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Regierung von Niederbayern:

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 23:

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayer 2013 (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Da das Plangebiet direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Bereich Jandelsbrunn-West anschließt, entspricht das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Gemäß LEP 2013 sind die vorhandenen und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen. Insbesondere im Bereich der Bebauungspläne „Mösing“ und „Mösing-Erweiterung“ stehen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung beispielsweise aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund einer mangelnden Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen kann anhand der vorgelegten Begründungsunterlagen nicht abschließend bewertet werden, ob die Ausnahme entsprechend LEP-Ziel 3.2 hier einschlägig ist.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Jandelsbrunn wurde jedoch mitgeteilt, dass es sich bei der vorgelegten Planung um eine Erweiterung eines bereits bestehenden und etablierten Unternehmens handelt, für welches gewerbliche Flächen an einem anderen Standort in der Gemeinde nicht sinnvoll erscheinen. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich ergänzt werden. Vor diesem Hintergrund entspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 11 noch den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

Änderung des Bebauungsplanes „GE Jandelsbrunn-West“ mit Deckblatt Nr. 2:

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayer 2013 (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Da das Plangebiet direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Bereich Jandelsbrunn-West anschließt, entspricht das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Gemäß LEP 2013 sind die vorhandenen und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen. Insbesondere im Bereich der Bebauungspläne „Mösing“ und „Mösing-Erweiterung“ stehen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung beispielsweise aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund einer mangelnden Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen kann anhand der vorgelegten Begründungsunterlagen nicht abschließend bewertet werden, ob die Ausnahme entsprechend LEP-Ziel 3.2 hier einschlägig ist.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Jandelsbrunn wurde jedoch mitgeteilt, dass es sich bei der vorgelegten Planung um eine Erweiterung eines bereits bestehenden und etablierten Unternehmens handelt, für welches gewerbliche Flächen an einem anderen Standort in der Gemeinde nicht sinnvoll erscheinen. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich ergänzt werden. Vor diesem Hintergrund entspricht die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Jandelsbrunn-West“ mit Deckblatt Nr. 2 noch den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

Abwägung:

Hiermit wird nochmal deutlich gemacht, dass es sich bei der Erweiterung des Gewerbegebietes um eine notwendige Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt. Insofern ist die Prüfung im Hinblick auf einen alternativen Standort nicht zielführend. Im Übrigen schließt die Erweiterung unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet an, sodass das Anbindegebot hinreichend berücksichtigt ist. Die Planunterlagen – insbesondere die Begründung sowie die textlichen Erläuterungen – werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das bereits bestehende Regenrückhaltebecken ist dessen Aufnahmekapazität zu prüfen. Sollten sich maßgebliche Parameter wie Beckengröße oder Drosselabfluss ändern, ist die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis mittels Antrag beim LRA Freyung-Grafenau anzupassen.

Abwägung:

Das Ingenieurbüro Alfons Andorfer, Thyrnau, wurde beauftragt, die wasserrechtliche Situation der Erweiterung des Gewerbegebietes zu berechnen. Im gleichen Zuge werden auch die Aufnahmekapazität sowie die Rückhalteigenschaften des Regenrückhaltebeckens berechnet. Die Unterlagen zum wasserrechtlichen Verfahren werden vorbereitet und beim Landratsamt Freyung-Grafenau eingereicht.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung handelt sich bei den beanspruchten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für das GE um ackerfähige Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden bzw. dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen über geeignete Zufahrten ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Es wird empfohlen, die Bewirtschafter der Ausgleichsflächen über Existenz, Örtlichkeit und jeweilige Bewirtschaftungsauflagen rechtzeitig entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Abwägung:

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden beachtet.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Landratsamt Freyung-Grafenau:

Aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Jandelsbrunn-West“ wie folgt Stellung genommen:

Den Ausführungen zum Anlass der Aufstellung kann vollumfassend gefolgt werden. Bei den Dachformen sollte nach den Festsetzungen zu Flächendächern nach (...) kein Überstand ein Semikolon folgen, um inhaltlich die Trennung zu sonstige Dächer klar zu definieren.

Bei den zur Solarenergienutzung gemachten Festsetzungen sollte einfließen, dass zur Vermeidung von Blendwirkungen in Bezug auf den nahen Verkehr nur geeignete blendfreie Oberflächen zugelassen werden. Auch sollte zur Klarstellung die Höhe technischer Aufbauten für Solarenergienutzung begrenzt werden.

Zur Farbgebung ist zu ergänzen, dass die Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig zu erfolgen hat. Ebenso ist hier zu definieren, mit welcher Ebene der Bauaufsichtsbehörde dies zu erfolgen hat.

Weitere stadt- und regionalplanerische Belange stehen dem Projekt nicht entgegen.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach den Vorschlägen des Kreisbauamtes ergänzt bzw. berichtigt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Weitere Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu den einzelnen Einwendungen und Stellungnahmen werden in das Deckblatt zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 6 Bauleitplanung; Bebauungsplan Jandelsbrunn Nord Ost Kuglerberg; Satzungsbeschluss nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2017 TOP 2.1.1 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 22 sowie den Bebauungsplan Jandelsbrunn Nord-Ost Kuglerberg als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde jedoch noch nicht bekanntgemacht. Durch eine Änderung vor Abschluss des Verfahrens konnte vermieden werden, dass ein Deckblatt für die Änderung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Bauvorhabens erstellt hätte werden müssen.

Aus diesem Grunde wurde ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von 11.08.2017 bis 28.08.2017 statt.

Im selben Zeitraum fand die Anhörung der Träger öffentlicher Belange statt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen erhoben.

Träger öffentlicher Belange haben folgende Äußerungen abgegeben:

Landratsamt Freyung-Grafenau Untere Naturschutzbehörde, Kreisbaumeisterin, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Keine Stellungnahme.

Landratsamt Freyung-Grafenau Technischer Umweltschutz:

Verweist auf die Stellungnahme vom 17.01.2017.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes wurde in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB, zuletzt in der Sitzung vom 06.06.2017 TOP 2.1.1 hinreichend behandelt. Bezüglich der Belange des technischen Umweltschutzes sind durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen zur vorherigen Situation eingetreten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des technischen Umweltschutzes.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Staatliches Bauamt Passau, Straßenbau:

Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung eines Wintergartens in einem Mindestabstand von 17 m wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stützmauern	mindestens	20 m
Bis Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zum	mindestens	15 m
Bis zum Wintergarten	Mindestens	17 m
Bis zu Einzäunungen	Mindestens	10 m
Während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	Mindestens	15 m
Bis zu Bepflanzungen	Mindestens	7,5 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

Abwägung:

Die erforderlichen Mindestabstände auch unter Berücksichtigung der bewilligten Ausnahmen werden eingehalten.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Privatzufahrten:

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können über den Bestand hinaus aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Abwägung:

Weitere oder andere als bisher bestehende Zufahrten sind nicht geplant.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m	Beiderseits in Richtung Jandelsbrunn /Altreichenau im Zuge der Staatsstraße
3 m	Im Zuge der Privatzufahrt bei Station 0,338 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Abwägung:

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Planung berücksichtigt und werden nicht beeinträchtigt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Abwägung:

Eine Entwässerung in Richtung Staatsstraße ist alleine schon aus Gründen der Geländebeschaffenheit nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist der gemeindlichen Kanalisation mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zuzuführen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein oder aber es ist in geeigneter Weise

dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

Abwägung:

Die Bedenken werden von der Gemeinde Jandelsbrunn zur Kenntnis genommen. Für das Betreiben einer Photovoltaikanlage hat der Betreiber die volle Verantwortung zu tragen. Auch die Gemeinde wird sich nicht an Kosten beteiligen, die dadurch entstehen, dass aufgrund von montierten Photovoltaikanlagen veränderte Sicht- bzw. Lärmsituationen entstehen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Beschluss:

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingereichten Äußerungen werden alle in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Gemeinderat beschließt vorliegenden (überarbeiteten) Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung.

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntgabe in Kraft.

Informativ wird mitgeteilt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 22 nicht mehr geändert worden ist und deshalb aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 06.06.2017 TOP 2.1.1, mit Genehmigung des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 01.08.2017 nach der öffentlichen Bekanntgabe Rechtskraft erlangt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 7 Aufstellung einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB für den Bereich Hintereben Moosweg; Behandlung der Eingaben nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange;

Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2017 TOP 4 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 statt.

Im Zeitraum von 09.08.2017 bis 15.09.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist von Frau Marieluise Bachsleitner, Hintereben Moosweg 4 folgende Einwendung bei der Gemeinde eingegangen:

Die Satzung widerspricht dem Flächennutzungsplan und erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung).

Ich beantrage daher die Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Abwägung:

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich nach § 1 Abs. 2 BauGB um einen vorbereitenden Bauleitplan. Er stellt grobmaschig für das gesamte Gemeindegebiet die Beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (BVerwGE 48, 70 = BRS 29 Nr. 8). Deshalb werden in einem Flächennutzungsplan regelmäßig keine einzelnen Baugebiete dargestellt.

In Einzelfällen ist es deshalb auch möglich, Bauvorhaben außerhalb einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan zu verwirklichen, sofern der Flächennutzungsplan nicht in seiner Gesamtheit in Frage gestellt wird.

Bei der Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (geordnete städtebauliche Entwicklung) handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der als Tatbestandsvoraussetzung einer näheren Erläuterung bedarf. Schwierig daran ist, dass es keine Fixpunkte gibt, an denen der Begriff gemessen werden kann. Vielmehr ist die Gesamtsituation zu würdigen.

Nachdem es sich bei der dargestellten Baufläche um die moderate Fortführung einer bereits vorhandenen Bebauung hinsichtlich der Art als Einfamilienhaus handelt, ist ein gewisser thematischer Zusammenhang gegeben, der die bisherige Prägung aufnimmt.

Die Einbeziehung der beabsichtigten Fläche stellt im Ortsbild von Hintereben kein exponiertes „Ausreissen“ des Ortsbildes dar. Vielmehr wird eine Lücke gefüllt. Auch die Erschließung ist möglich.

Der Gemeinderat sieht in der Einbeziehung der im Plan dargestellten Fläche eine geregelte städtebauliche Entwicklung (vgl. Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern und des Landratsamtes Freyung-Grafenau).

Abstimmung:

Ja: 14 Nein: 1

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind folgende Äußerungen gemacht worden:

Keine Einwände:

Regierung von Niederbayern – Landesplanungsstelle:

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant den Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern geschaffen werden.

Die Erfordernisse vom Raumordnung und Landesplanung stehen dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Hintereben Süd-Ost Moosweg“ nicht entgegen.

-IHK Niederbayern:

Zum Erlass der Einbeziehungssatzung „Hintereben Süd-Ost Moosweg“ haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein könnten.

-Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern:

Der Bereich der o.g. Einbeziehungssatzung liegt innerhalb des Verfahrensgebiets Hintereben (DE). Maßnahmen der Teilnehmergeellschaft sind jedoch nicht betroffen und auch nicht geplant. Gegen die Einbeziehungssatzung bestehen darüberhinaus keine Anregungen und Bedenken.

-Bayernwerk Netz GmbH:

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

-Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Keinen Einwand aus forstfachlicher Sicht.

-Regionaler Planungsverband Donau-Wald:

Keine Einwände

Landratsamt Freyung-Grafenau – untere Naturschutzbehörde

Landratsamt Freyung-Grafenau – technischer Umweltschutz

Abwägung nicht erforderlich.

Keine Einwände aber Hinweise:

-Deutsche Telekom Technik GmbH:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Abwägung:

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkretere Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Beim Auffinden von Bodendenkmälern wird umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau) verständigt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-Bund Naturschutz in Bayern e.V.:

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren.

Die Bund Naturschutz Kreisgruppe Freyung-Grafenau erhebt grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Jedoch möchten wir anfügen, dass sich in direkter Nähe wertvolle Biotope befinden, die mit der geplanten Bebauung durchaus entwertet werden. Somit wäre unserer Meinung nach auch ein Ausgleich von Nöten.

Für Rückfragen steht unser Fachreferent der Kreisgruppe Freyung-Grafenau Karel Kleijn gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die räumliche Nähe zu Biotopflächen ist bekannt und in der Planung dargestellt. Die Planunterlagen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Ein Ausgleich wurde von dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

-ZAW Donau-Wald:

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (§ 16 DGUV Vorschrift 43 der Berufsgenossenschaft Verkehr) zu beachten sind.

Beim Moosweg handelt es sich um eine Sackstraße ohne Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug.

Die Abfallbehälter sind daher bei der Sammelstelle an der Poppenreuter Straße zur Leerung bereitzustellen.

Die gesetzliche Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Landratsamt Freyung-Grafenau – Kreisbaumeisterin

Von der Kreisbaumeisterin wird angeregt, dass in der textlichen Festsetzung Ziff. 4.5 die Wandhöhe zu definieren sei (Vorschlag: gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO mit Klarstellung unterer Bezugspunkt ist das Urgelände).

Abwägung:

Die Präzisierung wie von der Kreisbaumeisterin vorgeschlagen, wird als textliche Festsetzung in der Satzung übernommen.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Landratsamt Freyung-Grafenau – untere Bauaufsichtsbehörde

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist auf die Aktualisierung des Rechtsstandes des BauGB hin (redaktionelle Änderung in der Präambel – letzte Änderung durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017).

Abwägung:

Die Präambel der Satzung wird berichtigt.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Für die Satzung sollte die Festlegung auf Ergänzungssatzung i. S. d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen. Eine Entwicklungssatzung nach Nr. 2 stellt auf eine (vorhandene) Bebauung mit Gewicht im Außenbereich ab, die zum eigenen Innenbereich entwickelt werden soll. Im vorliegenden Fall ist die Hereinnahme in den vorhandenen Innenbereich vorgesehen. Auch in der Begründung ist nur die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 genannt. Die Bezeichnungen „Entwicklungssatzung“ sollten daher entfallen (redaktionelle Änderung).

Abwägung:

Der Satzungstext sowie die Begründung wird dahingehend berichtigt, dass ausschließlich eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), nicht jedoch eine Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 erlassen wird.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Die Verpflichtung zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen kann nicht festgesetzt werden, sondern lediglich als (rechtlich unverbindlicher) Hinweis formuliert werden.

Abwägung:

Aus Gründen der Klarstellung soll die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen als rechtlich unverbindlicher Hinweis dargestellt werden.

Abstimmung:

Ja: 15 Nein: 0

Beschluss:

Die beschlossenen Abwägungen werden in die Satzung eingearbeitet. Bei allen Äußerungen handelt es sich um Hinweise. Es sind keine Einwendungen eingegangen, die eine erneute Auslegung bzw. Fachstellenbeteiligung auslösen.

Der Gemeinderat beschließt folgenden Satzungsentwurf unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Berichtigungen als Satzung.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 8 Antrag auf Errichtung eines Milchviehstalles mit Güllegrube, Fahrsilos sowie eines Kälberstalles auf Flurnummer 82 Gemarkung Heindlschlag

Sachverhalt:

Bauherr: Georg Rodler, Rannariedler Str. 18, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben ist dem landw. Betrieb Georg Rodler zu dienen bestimmt und daher vorbehaltlich entsprechender Beurteilung durch die Fachbehörden nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Öffentliche Belange stehen aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen. Die ausreichende Erschließung ist unter nachstehenden Voraussetzungen gesichert.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 96/1 Gmkg. Heindlschlag.

Die Anlegung und ein eventuell notwendig werdender Ausbau der Zufahrt gehen voll zu Lasten des Bauwerbers.

Der Bauwerber sorgt für fachtechnische Herstellung und Anbindung der Zufahrt an die öffentliche Verkehrsanlage und trägt dafür die Kosten. Insbesondere sind die Anlagen zur Straßenoberflächenentwässerung ordnungsgemäß und funktionsgerecht herzustellen bzw. anzupassen, so dass der Abfluss nicht behindert wird. Oberflächenwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen (z.B. Acodrainrinnen, Pflastermulden) einzubauen.

Eine eventuell notwendige Verrohrung bestehender Straßengräben und -ausläufen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers vorzunehmen.

Die Herstellung einer Grundstückszufahrt stellt eine Sondernutzung dar gem. Art.19 i. V. m. Art 18 BayStrWG. Eine entsprechende Erlaubnis ist bei der Gemeinde vor Baubeginn zu beantragen.

Es besteht kein Anspruch auf Durchführung von Winterdiensten zum Bauvorhaben durch die Gemeinde.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Für den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung entsteht Herstellungsbeitragspflicht sowohl für die Ställe als auch für die Milchammer sowie für Räume, die zum Aufenthalt von Personen geeignet sind.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandene Zisterne in ca. 260 Meter Entfernung sowie ein Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 400 m.

III. Abwasser

Die betrieblichen Abwässer (wie Jauche, Silosickersäfte und ggf. die vorgereinigten Hausabwässer) sind in ausreichend dimensionierten Güllebehältern zu sammeln zur landw. Verwertung; Überprüfung durch die Fachbehörde ist geboten.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist unter den Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungs-Verordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei in ein Gewässer einzuleiten oder in den Untergrund zu versickern. Eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken darf jedoch nicht zu besorgen sein. Eine Ableitung auf die Straße oder in die Straßenoberflächenentwässerungsanlage wird nicht gestattet!

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Gemeindestraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. notwendige Verrohrung oder Anpassung von vorhandenen Straßeneinläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter vorstehend dargestellten bau-, sowie erschließungstechnischen und –rechtlichen Voraussetzungen erteilt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 9 Bauantrag; Bau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage auf Flurnummer 6 Gemarkung Hintereben
--

Sachverhalt:

Bauherr: Monika Kempinger, Schlag 2, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Es liegt eine Einbeziehungssatzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Hintereben vor, deren Festsetzungen es entspricht.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur Ortsstraße, Fl.Nr. 7 Gmkg. Hintereben (Moosweg).

Die Herstellung einer Grundstückszufahrt stellt eine Sondernutzung dar gem. Art.19 i. V. m. Art 18 BayStrWG. Eine entsprechende Erlaubnis ist bei der Gemeinde vor Baubeginn zu beantragen.

Der Bauwerber sorgt für fachtechnische Herstellung und Anbindung der Zufahrt an die öffentliche Verkehrsanlage und trägt dafür die Kosten. Insbesondere sind die Anlagen zur Straßenoberflächenentwässerung ordnungsgemäß und funktionsgerecht herzustellen bzw. anzupassen, so dass der Abfluss nicht behindert wird. Oberflächenwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen (z.B. Acodrainrinnen, Pflastermulden) einzubauen.

Eine eventuell notwendige Verrohrung bestehender Straßengräben und -ausläufen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers vorzunehmen.

Es besteht kein Anspruch auf Durchführung von Winterdiensten zum Bauvorhaben durch die Gemeinde.

Entsprechende Verträge sind mit der Gemeinde spätestens mit Einreichung der Bauplanunterlagen einzugehen.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsleitung ist nur durch Abschluss einer Sondervereinbarung möglich - die bis zur Bauantragstellung vorliegen muss.

Die Herstellung des Grundstücksanschlusses erfolgt durch den Antragsteller unter Aufsicht des gemeindlichen Fachpersonals.

Die Kosten hierfür gehen voll zu Lasten des Antragstellers und sind neben dem satzungsmäßigen Herstellungsbeitrag zu entrichten.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch Zisterne in einer Entfernung von ca. 200 m.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Sie erfolgt im Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist unter den Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungs-Verordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei in ein Gewässer einzuleiten oder in den Untergrund zu versickern. Eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken darf jedoch nicht zu besorgen sein. Eine Ableitung auf die Straße oder in die Straßenoberflächenentwässerungsanlage wird nicht gestattet!

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Gemeindestraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. notwendige Verrohrung oder Anpassung von vorhandenen Straßeneinläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung ist mindestens eine Woche vorher bei der Gemeinde anzuzeigen. Der Anschluss erfolgt unter Anweisung der gemeindlichen Entsorgungstechniker.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter vorstehend dargestellten bau-, sowie erschließungs-technischen und –rechtlichen Voraussetzungen erteilt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 10 Bauantrag auf Flurnummer 330 Gemarkung Heindlschlag
--

TOP 10.1 Bauantrag; Umbau des bestehenden Wohnhauses zum Gästegemeinschafts- haus auf Fl. Nr. 330 Gmkg. Heindlschlag
--

Sachverhalt:

Bauherr: Ludwig Jakob, Rohrhof 27, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Dem „Sonstigen Vorhaben“ (Nutzungsänderung) i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB können öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten, nicht entgegengehalten werden; es ist außenbereichsverträglich i.S.d. Abs. 3.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Baubestand.

Das Vorhaben ist zulässig i.S.d. § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB, weil

- a) es einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) es die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen wahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt (Tod der letzten Bewohnerin am 10.08.2014)
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet wurde, und
- e) es im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des (ehemaligen) landw.- und forstwirtschaftlichen Betriebes steht.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 334 Gmkg. Heindlschlag.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist vorgesehen durch eigenen Brunnen.

Das Wasserbezugs- und Leitungsführungsrecht ist dinglich zu sichern, soweit diese Rechte fremde Grundstücke berühren.

Gegenüber der Genehmigungsbehörde sind mittels gutachtlicher Stellungnahme des Staatl. Gesundheitsamtes ausreichende Schüttung und Geeignetheit nach der Trinkwasserverordnung nachzuweisen (vgl. Wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.09.2007 AZ. 33/632).

Der Bauwerber hat sich zu verpflichten, dass er im Falle später eintretender Versorgungsprobleme mit der Eigenversorgung gegenüber der Gemeinde keine Versorgungsansprüche stellt; ggf. sind der Gemeinde alle Kosten zu erstatten für einen notwendigen Anschluss an die zentrale Versorgungsanlage.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, den Ortsteil Rohrhof über die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde zu erschließen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenes Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 190 m.

III. Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt über eine vorhandene 3-KAF-Klärgrube mit biologischer Nachreinigung.

Die Bescheinigung über die Funktionstüchtigkeit der Kläranlage liegt vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht öffentliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, bzw. es stehen solche nicht entgegen.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 10.2 Bauantrag; Bau eines Ferienhauses "Urlaub auf dem Bauernhof" auf Fl. Nr. 330 Gemarkung Heindlschlag

Sachverhalt:

Bauherr: Gabi und Ludwig Jakob, Rohrhof 27, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Baubestand.

Das Vorhaben ist dem landw. Betrieb Ludwig und Gabi Jakob zu dienen bestimmt und daher vorbehaltlich entsprechender Beurteilung durch die Fachbehörden nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Öffentliche Belange stehen aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen. Die ausreichende Erschließung ist unter nachstehenden Voraussetzungen gesichert.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 334 Gmkg. Heindlschlag.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist vorgesehen durch eigenen Brunnen.

Das Wasserbezugs- und Leitungsführungsrecht ist dinglich zu sichern, soweit diese Rechte fremde Grundstücke berühren.

Gegenüber der Genehmigungsbehörde sind mittels gutachtlicher Stellungnahme des Staatl. Gesundheitsamtes ausreichende Schüttung und Geeignetheit nach der Trinkwasserverordnung nachzuweisen (vgl. wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.09.2007 AZ. 33/632).

Der Bauwerber hat sich zu verpflichten, dass er im Falle später eintretender Versorgungsprobleme mit der Eigenversorgung gegenüber der Gemeinde keine Versorgungsansprüche stellt; ggf. sind der Gemeinde alle Kosten zu erstatten für einen notwendigen Anschluss an die zentrale Versorgungsanlage.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, den Ortsteil Rohrhof über die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde zu erschließen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 190 m.

III. Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt über die vorhandene 3-KAV-Klärgrube mit biologischer Nachreinigung.

Die Bescheinigung über die Funktionstüchtigkeit der Kläranlage liegt vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht öffentliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, bzw. es stehen solche nicht entgegen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 11 Antrag auf Übernahme der Dorfkapelle Poppenreut durch den Kapellenverein Dorfgemeinschaft Poppenreut e. V.

Sachverhalt:

Die Dorfkapelle in Poppenreut steht zurzeit im Eigentum der Gemeinde Jandelsbrunn. Im Zuge der Dorferneuerung wird die Kapelle saniert.

Die Gemeinde Jandelsbrunn ist jedoch nicht berechtigt, hierfür Fördermittel zu bekommen.

Es wird deshalb der Antrag gestellt, dass die Kapelle vom Kapellenverein Dorfgemeinschaft Poppenreut e. V. übernommen wird.

Diskussion:

Der Vorsitzende erläutert mit eigenen Worten noch einmal den Antrag.

Die Gemeinde als Vorhabensträgerin wäre nicht zuweisungsberechtigt. Daher empfiehlt sich eine Übertragung des Eigentums an der Kapelle in Poppenreut an den Kapellenverein Dorfgemeinschaft Poppenreut e.V.

Der erste Vorsitzende Anton Autengruber bestätigt die Ausführungen des Vorsitzenden und berichtet, dass die Dorfgemeinschaft schon fleißig an der Renovierung der Dorfkapelle arbeitet und die Arbeiten gut im Zeitplan liegen. Nach seiner Einschätzung sind bis November 2017 die meisten Arbeiten erledigt.

Es steht noch die Frage im Raum, ob die Gemeinde die Eigentumsübertragung an den Verein ohne Gegenleistung durchführen darf.

Da sich der Verein jedoch um die Renovierung und die anschließende Pflege und den Erhalt der Kapelle in einer Weise kümmern wird, wie die Gemeinde es nicht könnte. Dies ist durchaus als adäquate Gegenleistung zu verstehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Veräußerung der Dorfkapelle Poppenreut an den Kapellenverein Dorfgemeinschaft Poppenreut e. V. zu.
Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Willenserklärungen für die Beurkundung vorzunehmen.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 1

TOP 12 Information über die Inspektion der Feuerwehren durch die Kreisbrandinspektion

Sachverhalt:

Der Gemeinderat wird über die Inspektion der Feuerwehren durch die Kreisbrandinspektion informiert.
Beachten Sie bitte auch die Unterlagen im Ratsinformationssystem.

Diskussion:

Der erste Bürgermeister berichtet, dass die vier Feuerwehren der Gemeinde inspiziert wurden. Mängel sind dabei nicht festgestellt worden. Der Vorsitzende lobt die Arbeit der Feuerwehren und stellt die Wichtigkeit dieses Ehrenamtes besonders heraus.

Beschluss:

Der Gemeinderat ist über das Ergebnis der Inspektion unterrichtet. Festgestellte Mängel sind abzustellen.

Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 13 Information über die Jahresabrechnung des Kindergartens Jandelsbrunn für das Kindergartenjahr 2016

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat wird die Jahresrechnung für das Kindergartenjahr 2016 vorgelegt.

Diskussion:

Im Gemeinderat wird sehr positiv gesehen, dass ein vergleichsweise geringes Jahresdefizit angefallen ist. Es ergeht besonderer Dank an das Personal des Kindergartens, welches in erster Linie für den äußerst positiven Ruf der Tageseinrichtung Verantwortung trägt.

Beschluss:

Beschluss nicht erforderlich

ohne Abstimmung Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 14 Verschiedenes

Keine Beiträge

ohne Abstimmung

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 22:01 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

Zur Geschäftsordnung:

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung gilt als genehmigt, nachdem bis zum Schluss der Sitzung Einwendungen hiergegen nicht vorgebracht werden.

Roland Freund
1. Bürgermeister

Max Pöschl
Schriftführer