



Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/10/2018

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.10.2018
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:54 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, Reinhard
Müller, Walter
Obergroßberger, Franz
Schmöller, Andreas
Schmöller, Josef
Simon, Herbert
Sommer, Josef
Spannbauer, Gabriele
Tanzer, Klaus

Schriftführer/in

Pöschl, Max

von der Verwaltung

Jakob, Ludwig Kämmerer

Weitere Anwesende

Zu TOP 2:

Herr Killinger und Herr Nigl vom Planungsbüro Nigl und Mader
Herr Sonnleitner und Herr Stockbauer vom Planungsbüro SSP

5 Besucher

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 1 | Kurzbericht Auslandsaufenthalt Bauer Stefan | |
| 2 | Bau einer Kinderkrippe; Vorstellung der Planung; Entscheidung in welcher Bauweise das Vorhaben verwirklicht werden soll | SG 10/037/2018 |
| 3 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23; Aufstellen eines Bebauungsplanes GE-Jandelsbrunn-West 2. Erweiterung; Satzungsbeschluss | SG 13/054/2018 |
| 4 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 26; Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn West Eislacken; Abwägung der Bedenken und Hinweise nach Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öff. Belange | SG 13/053/2018 |
| 5 | Bauvoranfrage; Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit integrierter Arztpraxis und Schulungsmöglichkeit als Neubau anstelle der bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 445 Gemarkung Jandelsbrunn | SG 13/055/2018 |
| 6 | Bauantrag; Errichtung einer Kleintierstallung auf Flurnummer 474/7 | SG 13/056/2018 |
| 7 | Bauantrag; Errichtung eines Schwimmteiches auf Fl. Nr. 474/7 Gemarkung Hintereben | SG 13/057/2018 |
| 8 | Bauantrag; Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Flurnummer 929 Gemarkung Jandelsbrunn | SG 13/059/2018 |
| 9 | Bauantrag; Abbruch der bestehenden 3-fach-Garage und Anbau an das bestehende Wohnhaus | SG 13/058/2018 |
| 10 | Städtebau, Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Grundsatzbeschluss für den Einstieg in das Förderprogramm "Innen statt Außen"; Selbstbindungsbeschluss | SG 10/038/2018 |
| 11 | 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 Kurzbericht Auslandsaufenthalt Bauer Stefan

Stefan Bauer aus Aßberg berichtet von seiner Wirtschaftsexpedition, an der er als Realschüler von 03. Bis 16. Juni dieses Jahres als einer von 19 deutschsprachigen Vertretern teilgenommen hatte.

Die Expedition führte nach Silicon Valley. Dort wurden verschiedene Zusammenhänge untersucht, die im Kontext zu wirtschaftlicher Entwicklung stehen. Besonders betrachtet wurden dabei soziologische und psychologische Faktoren.

Stefan Bauer stellt noch einige Eindrücke von Ausflügen an bekannte Sehenswürdigkeiten dar. Er bedankt sich bei der Gemeinde, die dazu beigetragen hat, dass diese Expedition möglich gemacht werden konnte.

Stefan Bauer erntet vom Gemeinderat großen Beifall.

ohne Abstimmung

TOP 2 Bau einer Kinderkrippe; Vorstellung der Planung; Entscheidung in welcher Bauweise das Vorhaben verwirklicht werden soll

Der Vorsitzende eröffnet den Tagesordnungspunkt, der in der Ladung zur Sitzung soweit hinreichend dargestellt wurde, dass eine thematische Auseinandersetzung der einzelnen Gemeinderatsmitglieder möglich war.

Zum Tagesordnungspunkt sind Vertreter der Planungsbüros SSP, Waldkirchen Herr Sonnleitner und Herr Stockbauer, sowie vom Planungsbüro Nigl und Mader Herr Nigl und Herr Killinger anwesend.

Zunächst erläutert Herr Sonnleitner noch einmal die bisherige Planung. Auf Wunsch der Gemeinde soll der Bau der Kinderkrippe in Holzbauweise erfolgen.

Hierzu gibt es zwei in Frage kommende Bauweisen.

Entweder erfolgt der Bau in Ständerbauweise oder in Holzmassivbauweise.

Mit wenigen Worten erläutert der Planer die Eigenschaften der beiden Bauweisen.

Mit der Holzständerbauweise werden sehr gute Dämmwerte erreicht. Deshalb wird von den Fachplanern empfohlen, eine vollautomatische Lüftung einzubauen. Diese gewährleistet einerseits ein gutes stabiles Raumklima und verhindert das Entstehen von Kondenswasser. Außerdem kann durch Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage ein positiver Einsparungseffekt im Energieverbrauch erzielt werden.

Man könne zwar die Ständerbauweise auch ohne Lüftung bauen, jedoch ist dann im späteren Betrieb das Personal gefordert, systematisch und vor allem regelmäßig zu lüften.

Beim Bau der Kinderkrippe in Holzmassivbauweise kann man auf eine Lüftung generell verzichten, da hier das verbaute Holz von sich aus atmungsaktiv ist und sowohl Feuchtigkeit aufnehmen als auch abgeben kann und dadurch ein stabiles Raumklima alleine durch die Kapillarwirkung des Baustoffes selbst besteht.

Letztlich geht der Architekt noch auf die Kostensituation ein und berichtet, dass von 2017 zu 2018 die Baupreise um bis zu 20 % gestiegen sind.

Schließlich werden drei Varianten vorgestellt:

Variante A: Holzständerbauweise ohne Lüftung	1.780.288,53 Euro
Variante B: Holzständerbauweise mit Lüftung	1.847.868,53 Euro
Variante C: Holzmassivbauweise ohne Lüftung	1.878.711,05 Euro.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Sonnleitner geht Herr Killinger vom Büro Nigl & Mader genauer auf das Thema Lüftung ein.

Er erläutert fachlich sehr fundiert, warum man es von Seiten des Planungsbüros für sinnvoll hält, eine Lüftung einzubauen, falls man sich für die Ständerbauweise entscheidet.

Nur in dieser Kombination kann man zuverlässig verhindern, dass sich Kondensate bilden, die einerseits raumklimatisch nachteilig wären, andererseits die Gefahr einer Schimmelbildung entsteht.

Somit gäbe es aus der Sicht der Fachplaner nur die Alternativen B und C, bei denen man diese Gefahren ausschließen kann.

Zu den Kosten wird folgendes dargestellt:

Die Kosten wurden aus den Kostengruppen 300 (Rohbau) und den Kosten für die Raumluftechnik ermittelt.

Variante A	890.251,00 Euro
Variante B	944.751,00 Euro
Variante C	969.624,00 Euro

Zusätzlich wurden Kosten dargestellt, die im Laufe von 10 Jahren durch den Betrieb entstehen werden.

Variante A	ca. 980 bis 1.950 Euro (je nach Nutzerverhalten)
Variante B	ca. 1.120 bis 1.430 Euro
Variante C	980 bis 1.950 Euro

Sodass sich folgende Kostenberechnung nach 10 Jahren ergibt:

Bereich	Variante A	Variante B	Variante C
Bauweise	Holzrahmen	Holzrahmen	Brettsper Holz
Gesamtinvestition	ca. 890.251 €	ca. 944.751 €	ca. 969.624 €
Differenz	- 54.500 €	0 €	25.873 €
Laufende Kosten	ca. 980 - 1.950 €/a	ca. 1.120 - 1.430 €/a	ca. 980 - 1.950 €/a
Gesamtkosten nach 10 Jahren	909.751 €	959.051 €	989.124 €

Gemeinderatsmitglied Anton Autengruber sieht sich nicht imstande, über diesen Tagesordnungspunkt eine Entscheidung zu treffen, da er eine Sitzungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt vermisst.

Es wird ein Antrag zur Geschäftsordnung auf Zurückstellung des Tagesordnungspunktes gestellt.

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

zurückgestellt Ja 9 Nein 8 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 3 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23; Aufstellen eines Bebauungsplanes GE-Jandelsbrunn-West 2. Erweiterung; Satzungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2017 TOP 2.4.1 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet GE-Jandelsbrunn West, 2. Erweiterung beschlossen.

In der Sitzung vom 07.07.2017 TOP 1 wurden die Planentwürfe gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen zu den Plänen wurden in der Sitzung vom 04.10.2017 TOP 5 behandelt.

Vorzunehmende Änderungen wurden in den Planentwürfen eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.01.2018 bis 20.02.2018 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.01.2018 bis 20.02.2018 am Verfahren beteiligt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

1. Landratsamt Freyung-Grafenau; untere Naturschutzbehörde

- die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Unterhaltungszeitraum der Ausgleichsfläche beträgt 25 Jahre.
- Pflanzung von Nadelgehölzen ist zu untersagen (sh. Textliche Festsetzung, Punkt 10.1 korrigieren – Streichung von „*Picea abies* -Tanne“)
- Die Ausgleichsfläche kann nicht in das dort aktuell betriebene Wildgehege einbezogen werden.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu korrigieren.

Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

Im Übrigen kann der Satzung nach hier zu vertretenden Belangen zugestimmt werden.

Abwägung:

Die geforderten Festsetzungen wurden in den Plänen vorgenommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

2. Landratsamt Freyung-Grafenau; technischer Umweltschutz

Immissionsschutzfachliche Informationen und Empfehlungen zum Lärmschutz und zur vorgesehenen Lärmkontingentierung, die zum Schutz der Nachbarschaft gegen Lärm und zur Gliederung des Emissionsverhalten der Gewerbeflächen dient (die Anforderungen sind im Rahmen baurechtlicher Einzelgenehmigungsverfahren durch schalltechnischen Nachweis im Genehmigungsverfahren zu prüfen, damit durch planungsbedingte Lärmzusatzbelastung das Lärmaufkommen durch Gesamtlärmbelastung in der Nachbarschaft nicht unzulässig erhöht wird und nachteilige Auswirkungen auf Anlagen bebauter und beplanter Gewerbeflächen ausgeschlossen werden können.

Der angegebene TÜV-Bericht zur Lärmkontingentierung liegt nicht mit bei, so dass weder die schalltechnische Untersuchung noch die angegebenen Festsetzungen beurteilt werden können. Somit können die zum TÜV Süd mit Bericht Nr. F17/432-LG vom 08.01.2018 angegebenen schalltechnischen Untersuchungen und die angegebenen Planungsanforderungen zur Zulässigkeit für Betriebe und Anlagen aus fachtechnischer Sicht nicht beurteilt werden; vorerst können lediglich allgemeine Hinweise mit Änderungsempfehlungen zur Planung und zur Umsetzung angegeben werden.

1) Die planlichen Festsetzungen/zu Art der baulichen Nutzung (als GE(e)) „Ansiedlung von Betrieben mit nicht (wesentlich störenden Betriebsablauf und Anlagen mit grundsätzlich auf die Tagzeit beschränkter Betriebszeit (7.00 bis 22.00 Uhr); konkrete Betriebszeiteinschränkungen ergeben sich durch Auflagen der Baugenehmigung“ stimmen so nicht mit Anforderungen zur Lärmkontingentierung überein (dürften erfahrungsgemäß höhere Anforderungen darstellen und gelten nicht mehr TA-Lärmkonform in neuer Fassung bzgl. aktuell geltender Tagzeitregelung von 06.00-22.00 Uhr).

Dazu wird vorgeschlagen, die Festsetzungen entsprechend den Anforderungen nach TÜV-Bericht (der nachzureichen ist) abzuändern (unter Regelung der zu Textlichen Festsetzungen unter C/Immissions-schutzmaßnahmen angegebenen Anforderungen, die sich auf den schalltechnischen TÜV-Bericht beziehen und wozu in der Begründung folgerichtig (zu Nr. 6 Schallschutzmaßnahmen) verwiesen ist).

2) Die o.g. Begründung zu Nr. 6/Schallschutzmaßnahmen enthält gegenüber den unter Nr. 7 angegebenen Eingriffsregelungen (spez. Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen) andere Anforderungen zum Schutzgut Mensch/Lärm auf Wohnumfeld; hierzu wird eine Änderung der unter Nr. 7 angegebenen Maßnahmen zum Lärmschutz auf Wohnumfeld empfohlen.

3) Hinweise zum Nachweis im BauGenVerf: Bei Prüfung auf planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist der Schallschutznachweis zum einen auf festgesetzten Lärmkontingente anzustellen, wozu auf Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes abzustellen ist. Darüber hinaus können sich ggf. weitergehende Lärmschutzanforderungen nach TA Lärm-Bestimmungen zum sog. Innenverhältnis ergeben, die je nach Lage von Immissionsorten schutzbedürftiger Aufenthaltsräume innerhalb des Gewerbegebietes zu beachten sind. Dazu kann bei Neuerrichtung und genehmigungspflichtigen Änderungen von Bauvorhaben bzw. im Freistellungs- und Genehmigungsverfahren die Vorlage von Lärmgutachten zum schalltechnischen Nachweis und auf Basis der BauVorV mit den Bauaufsichts- bzw. Genehmigungsbehörden abgestimmt werden. Dabei sind Verkehrsräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nach Nr. 7.4 TA Lärm nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) zu ermitteln und im Rahmen schalltechn. Nachweise im Genehmigungsverfahren zu überprüfen. Zu einwirkendem Straßenverkehrslärm bzw. zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm und zur Umsetzung geeigneter Lärminderungs- oder notwendiger Abhilfemaßnahmen wird auf den Schallschutz im Hochbau (anhand Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Schallschutz im Hochbau/DIN 4109) im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe hingewiesen.

Dazu liegt ein schalltechnischer Bericht des TÜV Süd (zum Neubau einer Lagerhalle) bei; dieser Bericht ist offensichtlich zum Schallschutznachweis für ein baurechtliches Antrags-/Genehmigungsverfahren gedacht (wozu eine Prüfung erst im Rahmen der Fachstellenanhörung zum Bauantrag vorgenommen werden kann; nachdem sich die schalltechnischen Untersuchungen lediglich auf eine „Zwischenlagerung zur Tagzeit von Fzg.-Teilen“ bei der Lagerhalle erstrecken –also z.B. ohne eine Fzg.-Bearbeitung, bzw. anlagenbezogene Aufbereitung auf dem Betriebs-/Werkgelände, und Anforderungen zum Schallschutz aus der Bauleitplanung –soweit Lärmkontingente festgesetzt oder vorgesehen werden/sollen- nicht berücksichtigt sind, kann auch dazu keine Beurteilung erfolgen (ob und inwieweit der Bericht zum Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit entsprechend Textlicher Festsetzungen denn geeignet ist oder als zusätzliche Antragsunterlagen zum Schallschutz mit verwendet werden kann).

4) Ansonsten noch allgemeine Hinweise zu geltenden Schallschutzanforderungen, und zwar zur Beurteilung von Verkehrsräuschen des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nach Nr. 7.4 TA Lärm nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) vorzunehmen und im Rahmen schalltechnischer Nachweise im Genehmigungsverfahren mit zu prüfen sind; diese Punkte kann das Gutachten zur BltPlg entsprechend mit angeben zur Bewertung und Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen.

5) Zu einwirkendem Straßenverkehrslärm bzw. zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm (bzw. durch die St 2131 und einmündende KrFRG 3) wird zur Umsetzung geeigneter Lärm-minderungs- oder notwendiger Abhilfemaßnahmen auf den Schallschutz im Hochbau (an-hand Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Schallschutz im Hochbau/DIN 4109) im Rah-men der architektonischen Selbsthilfe hingewiesen.

Abwägung:

Zu den vom technischen Umweltschutz vorgebrachten Äußerungen wurde vom TÜV Süd ein Gutachten angefertigt.
Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Weitere Einwendungen wurden nicht geltend gemacht.

Beschluss:

A)

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn in Form des Deckblattes 23 einschließlich des Erläuterungsberichts in der Fassung vom 04.10.2018 der Architektin Elisabeth Knödlseeder, Zimmermandling, unter Berücksichtigung vorherig beschlossener Änderungen wird hiermit festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Genehmigungsverfahren gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

B)

Der Entwurf des Bebauungsplanes im integrierten Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht GE Jandelsbrunn-West 2. Erweiterung der Architektin Elisabeth Knödlseeder, Zimmermandling, in der Fassung vom 04.10.2018 unter Berücksichtigung vorstehend beschlossener Änderungen wird als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Freyung-Grafenau mit zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorzulegen und ist öffentlich bekanntzumachen, sobald das entsprechende Deckblatt Nr. 23 über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch die untere Bauaufsichtsbehörde genehmigt ist.

Auf die wesentlichen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die zusammenfassende Erklärung über die Abhandlung der Umweltbelange gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB ist den Bauleitplänen beizufügen.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 4 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 26; Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn West Eislacken; Abwägung der Bedenken und Hinweise nach Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öff. Belange

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2018 TOP 1 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 26 und die Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn-West Eislacken beschlossen.

In der Sitzung vom 07.08.2018 TOP 2 wurde der Planentwurf des Planungsbüros Arndorfer, Thyrnau, gebilligt.

In der Zeit vom 27.08.2018 bis 27.09.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Im Zeitraum vom 16.08.2018 bis 20.09.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Planentwurf eingegangen.

Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

1. Regionaler Planungsverband Donau-Wald

In den Bebauungsplänen „Mösing“ und „Mösing-Erweiterung“ sind noch Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden, welche gemäß LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu nutzen sind. Eine Auseinandersetzung mit diesem landesplanerischen Ziel ist bislang nicht erfolgt und sollte daher in den Unterlagen ergänzt werden.

Abwägung:

Für eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Jandelsbrunn-West und Jandelsbrunn Mösing-Erweiterung wäre die Fläche Flurnummer 141 Gemarkung Jandelsbrunn geeignet. Intensive Verhandlungen mit der Eigentümerin dieser Fläche konnten jedoch nicht erfolgreich geführt werden. Dies gilt ebenfalls für die Flächen Flurnummern 1245 und 1245/2 und 176.

Die Fläche Flurnummer 177 Gemarkung Jandelsbrunn grenzt unmittelbar an die Kläranlage Jandelsbrunn an. Diese Fläche ist vorerst aufgrund der günstigen Höhenlage für wasserwirtschaftliche Erfordernisse vorgehalten.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

2. Regierung von Niederbayern

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Des Weiteren sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G).

Dazu sind neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

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 „GW-JandelsbrunnMösing“ anschließt, entspricht das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung.

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind die vorhandenen und für eine bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen und zu entwickeln. 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. Eine Auseinandersetzung bzw. Erläuterung, warum diese Innenentwicklungspotenziale nicht vorrangig genutzt werden, ist in den Begründungsunterlagen bisher nicht erfolgt und daher im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Um die vorgelegte Planung abschließend zu bewerten, ist der Begründung eine entsprechende Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen hinzuzufügen. Andernfalls ist ein Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung nicht auszuschließen.

Abwägung:

Hier gilt die Abwägung auch zu Punkt 1. Die entsprechende Begründung wird den Planunterlagen hinzugefügt.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

3. Landratsamt Freyung-Grafenau – untere Bauaufsichtsbehörde

zum Flächennutzungsplan:

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird festgestellt, dass die Begründung in Festsetzungen abdriftet. Dafür fehlen jedoch auch die entsprechenden Ermächtigungsnormen im Rahmen eines Flächennutzungsplanes. Auf den Inhalt der Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB darf hingewiesen werden.

Teilweise entsteht der Eindruck, dass die Ausführungen auch nicht auf die gegenständli-

che Planung abgestimmt sind, sondern unpassend als Bausteine einer anderen Planung entnommen wurden (vgl. Nr. 5 der Begründung). Die planerische Darstellung des Deckblatts trägt die Überschrift „Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche in ein Dorfgebiet (MD) – Deckblatt Nr. 53“. Das Deckblatt ist mit der Nr. 26 ausreichend definiert. Der Zusatz „bzw. Gewerbegebiet (GE)“ ohne weitere Spezifizierung kann daher entfallen.

Abwägung:

Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird grundlegend überarbeitet und den gesetzlichen Vorgaben unterworfen.

Die offensichtlich auf eine andere Planung getroffenen Ausführungen werden entfernt. Notwendige Beschreibungen werden auf das gegenständliche Plangebiet abgestimmt.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

zum Bebauungsplan:

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird festgestellt, dass die unter § 2 Abs. 1 der Satzung festgesetzte Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Diese Regelung kann nur für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB getroffen werden. Ein solcher liegt indes bei einem B-Plan (Planbereich) nicht vor. Die Zulässigkeit richtet sich hier ausschließlich nach den in ihm getroffenen Festsetzungen. Folglich ist auch die nach § 3 Nr. 1.3 aufgenommene Festsetzung problematisch und letztlich zu unbestimmt. Welche umliegende Bebauung ist gemeint? Nachdem kein Innenbereich vorliegt, sind nur die Festsetzungen im B-Plan maßgeblich. Die nächstgelegene Bebauung außerhalb, ist die des nördlich gelegenen GE. Sollen dessen Festsetzungen zur Orientierung dienen? Ggfl. sind weiterführende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Zu unbestimmt und in der praktischen Anwendung problematisch ist auch die Festsetzung unter § 3 Nr. 2.1 wonach Nebengebäude dem Gelände anzupassen sind. Unter § 2 Abs. 2 sollte ein Verweis auf die Einschränkungen nach § 4 Nr. 3 erfolgen.

Abwägung:

Die Festsetzung, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet wird entfernt. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung im harmonischen Ensemble herzustellen.

Unter § 2 Abs. 2 wird ein Verweis auf § 4 Nr. 3 eingefügt.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

4. Landratsamt Freyung-Grafenau – Technischer Umweltschutz

Zur Abklärung der Lärmschutzbelange werden schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Summenwirkung vorgeschlagen (Lärmgutachten mit Lärmkontingentierung).

Durch textliche Festsetzungen zum Schallschutz sollen zum Lärmschutz und zur Gliederung des Emissionsverhaltens von Gewerbeflächen schalltechnische Emissionskontingente auf Grundlage DIN 45691 flächenbezogene Schalleistungspegel vorgenommen werden (über Kontingentzuweisungen).

Durch textliche Festsetzungen zu Schallschutz (z.B. unter Nr.5) sollen zum Lärmschutz und zur Gliederung des Emissionsverhaltens von Gewerbeflächen (für Parzellen 1-4) anhand schalltechnischer Emissionskontingente auf Grundlage DIN 45691 flächenbezogene Schalleistungspegel angegeben (über Kontingentzuweisung) werden wobei für Bauvorhaben im Rahmen der Antragstellung im GenVerf. bzw. bei Nutzungsänderungen ein Nachweis der Emissionskontingente zu führen ist (durch Lärmgutachten als zusätzliche Antragsunterlagen in Baugenehmigungsverfahren); nach der gdl. Planungshoheit können bei Flächenzuteilungen auch bedarfsgerechte Kontingentzuweisungen vorgenommen werden, indem z.B. für bestimmte Betriebsflächen bzw. Parzellen insbesondere solcher mit benötigtem Nachtbetrieb andere Lärmkontingentzuweisungen festgesetzt werden wie bei Parzellen, für die keine geräuschintensiven Betriebsansiedlungen vorgesehen sind (dazu wird auf die Vorbesprechung am 05.03.2018 verwiesen, wo auch noch Raum zur Berücksichtigung von künftigen Entwicklungsflächen empfohlen wurde und bei einem Ankauf des benachbarten Wohnanwesens eine Prüfung auf andere Lärmkontingentierungen/bzgl. erleichterter Einschränkungen). Es wird noch darauf hingewiesen, dass bei Überprüfung durch Gutachten und zur Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen im GenVerf. zusätzlich bzw. gesondert nach Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen/nach RLS 90 zu berechnen und nach Nr. 7.4 TA Lärm zu beurteilen sind.

Da keine Angaben und Untersuchungen zum Straßenverkehrslärmschutz durch die Staatsstraße St 2131 vorliegen, können vorerst nur Hinweise zu den auf mögliche Lärmüberschreitungen der nach DIN 18005 für ein Gewerbegebiet anzugebenden Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) angegeben werden. Da sich die zur Ausweisung vorgesehenen Bauparzellen im Einwirkungsbereich öffentlicher Straßen (hier zur St 2630) befinden wo abhängig zum Verkehr mit relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen ist, wäre zu überprüfen, ob die nach der 16. BImSchV für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) eingehalten werden können. Den Nachweis der schalltechn. Unbedenklichkeit und die Sicherstellung der Anforderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen könnte der Planfertiger zu Bauvorhaben bei Eingabeplanung i.R. der architektonischen Selbsthilfe und evtl. unter Bestätigung eines Schallschutzgutachters führen, und um angemessenen Schallschutz im Hochbau/gem. DIN 4109 bereits bei Planung und Bauausführung von Gebäuden hinreichend zu gewährleisten (soweit nicht andere geeignete Maßnahmen zur Lärminderung durch aktiven Lärmschutz wie z.B. durch eine Lärmschutzwand/-wandkombination oder Beschränkung der zulässigen Fahrverkehrsgeschwindigkeit oder durch hinreichend abgerückte Abstände zur Straßentrasse unter Einschaltung bzw. Einbeziehung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden).

Abwägung:

Ein Lärmschutzgutachten mit Lärmkontingentierung wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Bei der Erstellung ist eine Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz vorgesehen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

Staatliches Bauamt Passau – Straßenbauverwaltung

1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

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 äußeren 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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Zum Gewerbegebiet (Station 0,223 bis 0,305)		
bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Lagerplätze etc.	mindestens	20 m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m 1)
bis zu Bäumen	mindestens	10 m 1)
bis zu Sträuchern	mindestens	7,50 m 2)
mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m		

1) Soweit geländebedingt die Einzäunung/ Baum nicht tiefer liegt als die Fahrbahnoberkante der St 2131. Ansonsten ist der Abstand nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt zu vergrößern.

2) Jedoch stets außerhalb Straßengrund.

Zur Ausgleichsfläche (Station 0,150 bis 0,022)		
bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Lagerplätze etc.	mindestens	20 m 3)
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m 1)3)
bis zu Bäumen	mindestens	10 m 1)3)
bis zu Sträuchern	mindestens	7,50 m 2)3)
mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m		

- 1) Soweit geländebedingt die Einzäunung/Baum nicht tiefer liegt als die Fahrbahnoberkante der St 2131. Ansonsten ist der Abstand nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt zu vergrößern.
- 2) Jedoch stets außerhalb Straßengrund.
- 3) Jedoch stets außerhalb der schraffierten Fläche „A“.

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:

Es wird auf die Anbaubeschränkungen für bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen gem. § 9 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG und die erforderlichen passiven Schutzeinrichtungen hingewiesen. Die Anbaubeschränkungen werden in die Festsetzungen aufgenommen. In der dargestellten Fläche A dürfen weder Bäume, noch Sträucher mit einem Stammdurchmesser $< 0,1$ m gepflanzt werden.

Die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen werden in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung errichtet.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sollen über eine neue Einmündung bei ca. Station 0,290 mit Neuanlage einer Linksabbiegespur an die Staatsstraße erschlossen werden.

Die innere Erschließung der Gewerbeparzellen ist derart zu gestalten, dass sich kein Rückstau auf die Staatsstraße bildet.

Die geplante Einmündung ist als öffentliche Straße zu widmen. Zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Einmündung incl. der Linksabbiegespur eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Erst nach Anerkennung der Vereinbarung durch das Staatliche Bauamt darf mit einer Bebauung begonnen werden. Die Gestaltung der Einmündung wird im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung festgelegt.

Die technischen Auflagen der gesondert zugehenden Kreuzungsvereinbarung vom 27.08.2018, Nr. S2-43252-012/18 (§ 2 Hinweise zur Planung) sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Sämtliche Kosten, aller im Zusammenhang mit der Linksabbiegespur sowie der neuen Einmündung gehen zu Lasten der Gemeinde. Dies gilt auch für die Markierung, die Anpassung der Beschilderung und die Unterhaltungsmehraufwendungen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Abwägung:

Es wird darauf verwiesen, dass sich von der inneren Gewerbeerschließung kein Rückstau auf die Staatsstraße bilden darf. Die geplante Einmündung ist als öffentliche Straße zu widmen, es ist eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen. Erst nach Anerkennung dieser darf mit einer Bebauung begonnen werden. Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung Nr. S2-43252-012/18 sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Sämtliche Kosten für die Linksabbiegespur sowie die Erschließungsstraße muss die Gemeinde tragen. Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Auf Grund der inneren Erschließung ist nicht mit Rückstau auf die Staatsstraße zu rechnen. Die geplante Einmündung wird als öffentliche Straße gewidmet. Zwischen Gemeinde und Staatl. Bauamt wird eine Kreuzungsvereinbarung über die Einmündung inkl. Der Linksabbiegespur abgeschlossen. Erst nach Anerkennung wird mit einer Bebauung begonnen.

Die technischen Auflagen der gesondert zugehenden Kreuzungsvereinbarung vom 27.08.2018, Nr. S2-43252-012/18 (§2 Hinweise zur Planung) werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

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

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

Bei der Anlage der Erschließung der Parzellen ist darauf zu achten, dass sich kein Rückstau auf die St 2131 bildet.

Abwägung:

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der St2131 können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen. Auf evtl. Rückstau wird hingewiesen.

Bestehende Zufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße und im Bereich der Bauflächen werden aufgelassen. Rückstau ist nicht zu erwarten.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

4. **Sichtdreiecke:** (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind nach Richtlinie von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten. Bei $v = 70$ km/h auf der St 2131 ist mindestens von folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße, auszugehen:

110 m *)	beiderseits in Richtung Waldkirchen / Jandelsbrunn im Zuge der Staatsstraße
10 m	im Zuge der Gemeindestraße bei Station ca. 0,290 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

*) Soweit die zulässige Geschwindigkeit 70 km/h beträgt – ansonsten ist die Schenkellänge nach Richtlinie zu wählen.

Abwägung:

Auf die erforderlichen Sichtdreiecke wird hingewiesen.
Die Sichtdreiecke werden entsprechend angepasst.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

5. **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:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung wird dahingehend angefertigt.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

6. 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 Photovoltaikelementen 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 / Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

Abwägung:

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 PV-Anlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemissionen des Verkehrs auf der Staatsstraße an den PV-Elementen reflektiert wird und damit die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht. Evtl. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten durchzuführen.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass für jedes Vorhaben die Blendwirkung und Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm durch Photovoltaikanlagen auszuschließen ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Abstimmung

Ja: 17 Nein: 0

7. Fußläufige Erschließung:

Von Seiten der Gemeinde ist zu prüfen, ob eine fußläufige Erschließung vom Ortszentrum in das neue Gewerbegebiet erforderlich wird. Sofern von Seiten der Gemeinde hierfür die Notwendigkeit gesehen wird, ist deren Planung im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Die Herstellung und Kostentragung einer fußläufigen Erschließung obliegt der Gemeinde.

Abwägung:

Eine fußläufige Erschließung zum Gewerbegebiet ist vorerst nicht angedacht.

Beschluss:

Die im Zuge der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen wurden hiermit dem Abwägungsprozess unterzogen. Die hier getroffenen Abwägungsergebnisse werden in die Planungen eingearbeitet.
Die Verwaltung erhält den Auftrag, das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0**

TOP 5 Bauvoranfrage; Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit integrierter Arztpraxis und Schulungsmöglichkeit als Neubau anstelle der bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 445 Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:

Bauwerber: Dr. med. Mellin, Elisabeth, Zur Gotteshölfe 64, 50354 Hürth

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Schindelstatt, einem unbeplanten Gebiet. Es hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein; das Ortsbild wird nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Es handelt sich nicht um die vollständige Beseitigung einer baulichen Anlage i.S.d. Art. 57 Abs. 5 BayBO, die somit Gegenstand des allgemeinen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 408 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Die Wasserversorgung kann gesichert werden über die gemeindliche Anlage.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsleitung ist nur durch Abschluss einer Sondereinbarung 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.

(Anmerkung der Verwaltung: Das Anwesen ist mittlerweile über Sondereinbarung an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen).

Der Feuerschutz ist im Bereich des Vorhabens mit öffentlichen Anlagen nicht gesichert, dieser ist durch geeignete private Vorkehrungen seitens des Bauwerbers zu gewährleisten.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung kann über die zentrale gemeindliche Anlage sichergestellt werden. Sie erfolgt im Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Der Anschluss an den gemeindlichen Kanal 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 gehen voll zu seinen Lasten und sind neben dem satzungsmäßigen Herstellungsbeitrag zu entrichten.

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 Gemeinde-/Kreis-/Staatsstraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. notwendige Verrohrung oder Anpassung von vorhandenen Straßeneinläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Diskussion:

Im Gemeinderat kann man sich so ein Vorhaben vorstellen. Dieses bereits bebaute Grundstück würde weiterhin genutzt werden. Der Verfall eines aufgegebenen Bauernhauses wäre damit verhindert.

Beschluss:

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

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

Abstimmung: **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0**

TOP 6 Bauantrag; Errichtung einer Kleintierstallung auf Flurnummer 474/7
--

Sachverhalt:

Bauherr: Josef Krieg, Binderhügel 14b, 94118 Jandelsbrunn

Das Vorhaben wurde bereits mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 25.09.2012 AZ. 31-2-BG-480-2012 in etwas kleinerer Form genehmigt.

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Baubestand. Das sonstige Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 476 Gmkg. Hintereben.

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.

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 Binderhügel über die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde zu erschließen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandene Zisterne in einer Entfernung von ca. 350 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 Gemeinde-/Kreis-/Staatsstraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. notwendige Verrohrung oder Anpassung von vorhandenen Straßeneinläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Beschluss:

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

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 7 Bauantrag; Errichtung eines Schwimmteiches auf Fl. Nr. 474/7 Gemarkung Hintereben

Sachverhalt:

Bauherr: Josef Krieg, Binderhügel 14b, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

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

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende /eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 476 Gmkg. Hintereben.

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.

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 Binderhügel über die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde zu erschließen.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Sie erfolgt im Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Diskussion:

Im Gemeinderat erkennt man in der Anlage eines Schwimmteiches keine störende Wirkung. Der Teich fügt sich unauffällig in das Gelände.

Beschluss:

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

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

Abstimmung: Ja 16 Nein 1 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 8 Bauantrag; Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Flurnummer 929 Gemakrung Jandelsbrunn

Sachverhalt:

Bauherr: Hermann Gründinger, Bergstraße 3, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

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

Das Vorhaben ist dem landw. Betrieb Hermann Gründinger 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 eine anzulegende Zufahrt zur Kreisstraße FRG 15 Das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger ist durch den Bauwerber herzustellen.

II. Wasser

Bedarf nach Trinkwasser ist nach der Art der vorgegebenen Nutzung nicht gegeben, ebenso fällt Schmutzwasser nicht an.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenen Hydranten DN 100 mm in einer Entfernung von ca. 100 m.

III. Abwasser

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!

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

Diskussion:

Rückfragen aus dem Gemeinderat zum genauen Standort der Maschinenhalle konnten aufgeklärt werden.

Beschluss:

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

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 9 Bauantrag; Abbruch der bestehenden 3-fach-Garage und Anbau an das bestehende Wohnhaus

Sachverhalt:

Bauherr: Karin Kempinger, Schulstraße 9, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

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

Das sonstige Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Nach Auffassung - der Bauverwaltung i.H. – und - des Gemeinderates - ist es zulässig, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Es hat räumlichen Bezug zur bestehenden Bebauung.

Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht erst zu befürchten, d.h. durch das neue Vorhaben wird nicht erst der Ansatz zur Entstehung einer weiteren Verbauung des Außenbereiches geschaffen, sondern eine bereits bestehende wird mit einem Vorhaben gleicher Art und Nutzung harmonisch in landschaftsverträglicher Weise abgerundet.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 368/1 Gmkg. Hintereben.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert. Diese ist durch geeignete private Vorkehrungen seitens des Bauwerbers zu gewährleisten.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen über eine zu errichtende Mehrkammer-Ausfall-Absetz-Grube mit biolog. Nachreinigungsstufe.

Auf die wasserrechtl. Erlaubnis des Landratsamtes FRG vom 22.06.2009

AZ: 33-632 wird verwiesen.

Beschluss:

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

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

Abstimmung: **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0**

TOP 10 Städtebau, Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Grundsatzbeschluss für den Einstieg in das Förderprogramm "Innen statt Außen"; Selbstbindungsbeschluss

Sachverhalt:

Um Fördermittel aus dem Städtebauprogramm „Innen statt Außen“ abschöpfen zu können, ist Voraussetzung, dass die Gemeinde einen grundsätzlichen Beschluss fasst, der der Innenentwicklung Vorrang vor einer weiteren Außenentwicklung einräumt.

Ziel dabei ist, dass die Ortskerne nicht weiter ausbluten sondern gestärkt und, wo nötig, wiederbelebt werden.

Der von den Gemeinden als Fördervoraussetzung geforderte Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung sollte folgende Inhalte abdecken:

- die Gemeinde beschließt, ein Leerstandskataster zu erstellen mit Erfassung aller leerstehender Gebäude, aller unbebauten Grundstücke (mit Baurecht) und aller teilbebauten Grundstücke sowie aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, bisher aber noch nicht mit Bebauungsplan überplanten oder gar bebauten Flächen.
- soweit die Gemeinde bereits über entsprechende Unterlagen verfügt, kann dieser Teil entfallen. Die Gemeinde kann hier die bereits bewährten Instrumente des Flächenressourcenmanagements nutzen, die auf den Homepages des StMUV und STMB kostenlos heruntergeladen werden können. Nach Aussage des StMB wird es für die Erfassung der Innenentwicklungspotentiale noch ein zusätzliches Förderprogramm geben.

- die Gemeinde stellt die für die Planung des Flächenbedarfs relevanten statistischen Zahlen zusammen (tatsächliche und prognostizierte Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Anzahl der WE, Belegungsdichte der Wohnungen etc.) und ermittelt einen nachvollziehbaren Flächenbedarf
- die Gemeinde beschließt eine plausible Strategie zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung mit folgenden optionalen Komponenten:
 - regelmäßige Eigentümeransprache der Besitzer von Leerständen und unbebauten Grundstücken.
 - Grundsatzbeschluss, dass vor jeder neuen Ausweisung und vor der Planung neuer Nutzungen erst die vorhandenen Potentiale auf Eignung geprüft werden
 - Grundsatzbeschluss, bei unveränderten Rahmenbedingungen, keine Neubaugebiete mehr auszuweisen, ggf. auch keinen Einzelhandel am Ortsrand oder in Gewerbegebieten zuzulassen.
 - Beratungsangebot für Leerstandsbesitzer oder potentielle Interessenten
 - Förderangebote wie z.B. Fassadenprogramm, Geschäftsflächenprogramm, Modernisierungsprogramm

Die meisten dieser Voraussetzungen haben wir bei der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits umgesetzt oder zumindest begonnen. Einzelne Punkte bedürfen einer geringfügigen Nachjustierung, sodass die Weichen für das Programm gut gestellt sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

- Die Erstellung eines Leerstandskatasters ist im Zuge der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits erfolgt. Dieses wird entsprechend der Entwicklung im Ort fortgeführt.
- Die Gemeinde hat für die Planung des Flächenbedarfs relevanten statistischen Zahlen zusammengestellt (siehe Expertise von Dr. Tekles). Ein nachvollziehbarer Flächenbedarf ist daraus zu entwickeln.
- Die Gemeinde beschließt eine Strategie zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung mit folgenden optionalen Komponenten:
 - regelmäßige Eigentümeransprache der Besitzer von Leerständen und unbebauten Grundstücken.
 - Grundsatzbeschluss, dass vor jeder neuen Ausweisung und vor der Planung neuer Nutzungen erst die vorhandenen Potentiale auf Eignung geprüft werden

- Grundsatzbeschluss, bei unveränderten Rahmenbedingungen, keine Neubaugebiete mehr auszuweisen, ggf. auch keinen Einzelhandel am Ortsrand oder in Gewerbegebieten zuzulassen.
- Beratungsangebot für Leerstandsbesitzer oder potentielle Interessenten
- Förderangebote wie z.B. Fassadenprogramm, Geschäftsflächenprogramm, Modernisierungsprogramm

Die Gemeinde behält sich jedoch vor bei Notwendigkeit neue (Wohn-) Bauflächen auszuweisen.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 11 Verschiedenes

Dank an die Wahlhelfer

Der Vorsitzende bedankt sich noch einmal bei den Wahlhelfern zur Landtags- und Bezirkswahl. Mit deren Hilfe konnte die Wahl reibungslos und ohne Beanstandung durchgeführt werden.

Vertretung des ersten Bürgermeisters

2. Bürgermeister Klaus Tanzer berichtet von seiner Vertretung des ersten Bürgermeisters während der vergangenen Woche. Insbesondere berichtet er von der Brandschutzbegehung an der Grund- und Mittelschule Jandelsbrunn. Leider fehlt hier vom Fachgewerk Schreinerarbeiten noch die technische Beschreibung, weshalb der Brandschutznachweis noch nicht erbracht werden kann.

Jugend schafft Zukunft

Jugendbeauftragte Gabi Spannbauer weist auf die Veranstaltung „Jugend schafft Zukunft“ am 03.11.2018 in Jandelsbrunn hin und bittet um Weitergabe der Einladung an Jugendliche.

Vertretung des ersten Bürgermeisters

3. Bürgermeister Franz Obergroßberger berichtet von seinem Besuch bei der 50-Jahr-Feier der Volkstanzgruppe Hintereben und übermittelt den Dank an die Gemeinde, die diese Gruppe immer unterstützt.
Ebenso gibt er die Grüße des St. Georg Ritterorden weiter, der die Gemeinde besucht hat.

ohne Abstimmung

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 21:54 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