



# Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/14/2018

---

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 18.12.2018            |
| Beginn:        | 19:00 Uhr                       |
| Ende           | 20:28 Uhr                       |
| Ort:           | im großen Sitzungssaal, Rathaus |

---

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzende/r

Freund, Roland

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Autengruber, Anton

private Gründe

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- |          |                                                                                                                                                              |                       |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>1</b> | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23 und Aufstellen eines Bebauungsplanes Jandelsbrunn West; Satzungsbeschluss    | <b>SG 13/068/2018</b> |
| <b>2</b> | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 27; Änderung des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord Freud nach § 4a Abs. 3 BauGB | <b>SG 13/069/2018</b> |
| <b>3</b> | Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 41/1 Gemarkung Heindlschlag                                                                             | <b>SG 13/067/2018</b> |
| <b>4</b> | Bauantrag; Ausbau des Dachgeschosses auf Fl. Nr. 264 Gmkg. Jandelsbrunn                                                                                      | <b>SG 13/070/2018</b> |
| <b>5</b> | Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Verabschiedung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes                                                        | <b>SG 10/058/2018</b> |
| <b>6</b> | Jahresrückblick                                                                                                                                              |                       |
| <b>7</b> | 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**

|                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1      Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 23 und Aufstellen eines Bebauungsplanes Jandelsbrunn West; Satzungsbeschluss</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **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.

In der Gemeinderatsitzung vom 16.10.2018 TOP 3 wurde der Flächennutzungsplan festgestellt sowie der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Pläne wurden beim Landratsamt Freyung-Grafenau zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben von 25.10.2018 wurden wir auf einen Fristenfehler aufmerksam gemacht, der nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Rechtswidrigkeit der Pläne zur Folge hätte.

Mit der Wiederholung der öffentlichen Bekanntmachung unter Wahrung der Wochen- und Monatsfrist konnte dieser Mangel geheilt werden.

Die Wiederholung der Auslegung wurde am 31.10.2018 bekanntgemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 08.11.2018 bis 10.12.2018 statt.

Somit dürfte der Verfahrensfehler geheilt sein.

### **Diskussion:**

### **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 mit integriertem 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 16   Nein 0   Anwesend 16   Befangen 0**

|                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2      Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 27; Änderung des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord Freud nach § 4a Abs. 3 BauGB</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatsitzung vom 06.02.2018 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 23 für den Bereich Jandelsbrunn Nord Freud festgestellt sowie der Bebauungsplan Jandelsbrunn Nord Freud als Satzung beschlossen.

Die Planunterlagen wurden sodann mit Schreiben vom 08.02.2018 beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht.

Für den Bebauungsplan ist eine Genehmigung nicht nötig. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist jedoch noch nicht erfolgt, da dies sinnvollerweise mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Nachdem die Genehmigung innerhalb von drei Monaten nicht erteilt wurde, ist nach § 6 Abs 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten.

In der Zwischenzeit haben sich bei weiteren Grundstücksverhandlungen Änderungen im Zugschnitt der Grundstücke ergeben, weshalb sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan daraufhin zugeschnitten werden soll.

Während der Bebauungsplan relativ problemlos nach § 4a Abs. 3 BauGB geändert werden kann, da dieser noch nicht bekanntgemacht wurde und daher noch keine Rechtskraft erlangen konnte, kann der Flächennutzungsplan nur über ein neues Änderungsverfahren geändert werden.

#### Bisheriger Planungsstand



Neuer Planungsstand



**Diskussion:**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 27.

Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord Freud nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle dazu erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Der Änderungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

**Abstimmung:**            **Ja 16   Nein 0   Anwesend 16   Befangen 0**

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3      Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 41/1 Gemarkung Heindlschlag</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachverhalt:**

Bauherr: Michael Schneiderbauer, Mühlfeldweg 15, 94065 Waldkirchen

### Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Heindlschlag, 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 allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

### Erschließung:

#### I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 37 Gmkg. Heindlschlag.

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.

#### II. ,Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenen Hydranten DN 100 mm in einer Entfernung von ca. 150 m.

#### III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

### Diskussion:

### Beschluss:

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

**Abstimmung:                    Ja 16   Nein 0   Anwesend 16   Befangen 0**

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 4      Bauantrag; Ausbau des Dachgeschosses auf Fl. Nr. 264 Gmkg. Jandelsbrunn</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachverhalt:**

Bauherr: Vedischer Tempel und Kuhschutz e. V., Zielberg 20, 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.

**Erschließung:**

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 296 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

III. Abwasser

Die Entwässerung erfolgt derzeit über eine eigene Kläranlage. Die Aufnahmekapazität und die Funktionstüchtigkeit der Anlage sind nachzuweisen.

**Diskussion:**

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist besonderer Wert auf Brandschutz zu legen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:                      Ja 16   Nein 0   Anwesend 16   Befangen 0**

|                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5      Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Verabschiedung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachverhalt:**

Um städtebaulich geförderte Entwicklungsmaßnahmen einleiten zu können, ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erforderlich.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2018 bereits das Leitbild gebilligt, welches während einer Klausurtagung am 20./21.07.2018 im Kloster Kostenz entwickelt wurde.

In Abstimmung mit diesem Leitbild wurde das ISEK weiterentwickelt, in welchem sich auch diverse Vorerhebungen wie z. B. die Studie zur Bevölkerungsentwicklung wiederfinden.

Der Entwurf des ISEK ist Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt.

### **Diskussion:**

Zum Entwurf des ISEK werden noch einzelne Begrifflichkeiten diskutiert sowie auf Tipp- und Rechtschreibfehler aufmerksam gemacht.

Im Wesentlichen stimmt man der Vorlage zu. Nach Berichtigung der angesprochenen Schreibfehler und Begrifflichkeiten empfiehlt der Gemeinderat die Vorlage bei der Regierung von Niederbayern.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt vorliegenden Entwurf als Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept. Städtebauliche Einzelmaßnahmen sind mit dem ISEK abzustimmen und dem Leitgedanken unterzuordnen.

Das ISEK ist der Regierung von Niederbayern vorzulegen.

**Abstimmung:                    Ja 16   Nein 0   Anwesend 16   Befangen 0**

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>TOP 6      Jahresrückblick</b> |
|-----------------------------------|

Bürgermeister Roland Freund stellt anhand einer Präsentation die wichtigsten Daten und Entwicklungen des vergangenen Jahres dar.

Sein Dank gilt dem Gemeinderat, der Verwaltung und dem Bauhof sowie allen ehrenamtlich Tätigen in der Gemeinde.

**ohne Abstimmung**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>TOP 7      Verschiedenes</b> |
|---------------------------------|

**Jugendprojekttag**

Jugendbeauftragte Gabi Spannbauer stellt das Ergebnis der Jugendprojekttag in Jandelsbrunn vor. Dieses Projekt wurde vom Kreisjugendring unterstützt. In Jandelsbrunn haben sich vergleichsweise viele Jugendliche am Kreativprozess beteiligt.

### **Dankesworte**

Stellvertretender Bürgermeister Klaus Tanzer spricht im Namen der einzelnen Fraktionen im Gemeinderat. Er bedankt sich beim Bürgermeister, bei der Verwaltung und beim Bauhof für die gute Zusammenarbeit. Sein Dank gilt auch Herrn Josef Schinagl für die stets objektive Berichterstattung in der PNP.

### **ohne Abstimmung**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 20:28 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