Gemeinde Jandelsbrunn
Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/06/2020

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.07.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Freund, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

Ascher, Günter
Autengruber, Anton
Bauer, Martin
Bauer, Maximilian
Eckerl, Richard
Heß, Anton
Kieninger, Florian
Kinninger, Markus
Müller, Reinhard
Müller, Walter
Obergroßberger, Franz
Rodler, Georg
Schmöller, Josef
Simon, Herbert
Sommer, Josef
Wilhelm, Anna

Kämmerer

Jakob, Ludwig

Schriftführer/in

Pöschl, Max

von der Verwaltung

Müller, Anita

Weitere Anwesende

Alois Stockinger jun,
Max Pöschl,
Georg Bauer jun.,
Hermann Zillner,
Roman Schnelzer,
Thomas Stachl,
Markus Strobl,
Gunter Gallasch,
Herbert Pietzonka

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Hintereben Nord-Ost (Schulstraße); Behandlung der Stellungnahmen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	**SG 13/047/2020**
2	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Wollaberg Süd (Ägidiusstraße II); Behandlung der Stellungnahmen nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	**SG 13/048/2020**
3	Bauleitplanung; Einbeziehungssatzung Jandelsbrunn Süd, Hauptstraße - Abwägung nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Satzungsbeschluss	**SG 13/046/2020**
4	Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord-Freud durch Deckblatt 1 auf Antrag	**SG 10/034/2020**
5	Bauantrag; Erweiterung der best. Werkhallen sowie Anbau einer Hackschnitzel-Heizanlage auf Fl.Nr. 667, 678/2, 676/1, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/049/2020**
6	Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 1) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/050/2020**
7	Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 2) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/051/2020**
8	Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 3) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/052/2020**
9	Bauvoranfrage; Errichtung eines Hackschnitzel- und Gerätelagers auf Fl.Nr. 472, Gemarkung Hintereben	**SG 13/053/2020**
10	Bauantrag; Halle 1 Brandschutztechnische Ertüchtigung des Bürotrakts und Neustrukturierung der Büroräume auf Fl.Nr. 162, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/054/2020**
11	Bauantrag; Neuerrichtung einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnhaus, Garage und Heizwerk auf Fl.Nr. 1200/11 und 1199/5, Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 13/055/2020**
12	Bauantrag; Erweiterung des Dachgeschosses mit zwei Zwerchgiebeln auf Fl.Nr. 474, Gemarkung Hintereben	**SG 13/056/2020**
13	Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Bau eines Fußgängerweges von der Ortsmitte zum Badesee mit Anschluss Baugebiet Fritz-Pöschl-Straße	**SG 10/035/2020**

14	Wasserverbund Krinning - Höllwies; Wasserliefervertrag mit der Stadt Hauzenberg	**SG 10/030/2020**
15	Jahresrechnung 2019	
15.1	Jahresrechnung 2019; Vorlage der Jahresrechnung gem. Art. 102 Abs. 2 GO	**SG 20/011/2020**
15.2	Jahresrechnung 2019; Vornahme der örtlichen Rechnungsprüfung gem. Art. 103 Abs. 1 u. 2 GO	**SG 20/016/2019/1**
16	Netzwerk Naturparkschulen; Kooperationsvertrag zwischen der Grund- und Mittelschule Jandelsbrunn, dem Naturpark Bayerischer Wald sowie der Gemeinde Jandelsbrunn	**SG 10/029/2020**
17	Sicherheitsbericht Polizei	
18	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	**Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Hintereben Nord-Ost (Schulstraße); Behandlung der Stellungnahmen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 TOP 1.2 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) Hintereben Nord-Ost (Schulstraße) nach § 4 BauNVO beschlossen und die Planentwürfe vom 28.01.2020 in der Überarbeitung vom 22.04.2020 des Planungsbüros Pichlmeier wurde in der Sitzung vom 04.02.2020 gebilligt.

Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis 10.06.2020 statt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen dazu abgegeben.

Die vorzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.04.2020 bis 10.06.2020 statt.

Folgende Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange sind zu behandeln:

Eingegangene Stellungnahmen

1.	Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40	09.06.2020
2.	Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41	08.06.2020
3.	Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz	09.06.2020
4.	Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt	19.05.2020
5.	Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde	28.05.2020
6.	Regierung von Niederbayern	10.06.2020
7.	Wasserwirtschaftsamt	08.05.2020
8.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	02.06.2020
9.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	05.05.2020
10.	Bund Naturschutz FRG	13.05.2020
11.	ZAW Donau-Wald	18.05.2020
12.	Bayernwerk	15.05.2020
13.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	04.05.2020

1. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40
Herr Wilhelm
Schreiben vom 09.06.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Das Deckblatt ist mit einem Umweltbericht zu versehen. Die Begründung ist auf die Darstellungsmöglichkeiten des Deckblatts abzustimmen bzw. zu reduzieren (s. 1.5.5 Textliche Hinweise). In den Geltungsbereich des Deckblatts ist die Ausgleichsfläche aufzunehmen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Das Deckblatt wird mit einem Umweltbericht versehen. Die Begründung wird auf die Darstellungsmöglichkeiten des Deckblatts abgestimmt. Die Ausgleichfläche wird in den Geltungsbereich aufgenommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen. Unter Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen ist ein WA nach § 4 Abs. 4 BauNVO definiert – einen Abs. 4 gibt es jedoch nicht. Darüber hinaus werden seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine weiteren Anregungen vorgetragen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die Definition wird ausgebessert. Der Verweis auf die Vorschrift der BauNVO lautet § 4 BauNVO.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

2. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41
Frau Altenkamp
Schreiben vom 08.06.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zur Aufstellung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 30 wie folgt Stellung genommen:
Den Ausführungen zum Anlass der Aufstellung kann gefolgt werden.
Es stellt sich aus der Frage nach dem Bedarf an Wohnbaufläche, der unter 1.5.2 als der Bedarf innerhalb der Gemeinde Jandelsbrunn bezeichnet wird. Demnach soll der aktuelle Bedarf an Wohnflächen für die ganze Gemeinde Jandelsbrunn an diesem Ort gedeckt werden, der durch diese gemeindliche Entscheidung bei der Bevölkerungsentwicklung eine besondere Gewichtung erfährt. Eine Konzentration der baulichen Entwicklung weg von städtebaulich unmotivierten Einzelprojekten hin zu einer geordneten Bauleitplanung als Entwicklung eines Ortsteils zur Deckung des Bedarfs findet klare Zustimmung von hiesiger Seite.
Aus städtebaulicher Sicht stehen keine Belange entgegen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Der Bedarf an Wohnbaufläche wird anhand von konkreten Nachfragen nach Bauland hergeleitet sowie von einer aktuellen Studie über die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jandelsbrunn von Dr. Tekles untermauert. Im Übrigen wird der Stellungnahme von Frau Altenkamp gefolgt, indem eine nicht mehr für Gemeingebrauch benötigte Fläche strukturell überplant wird, um diese einer moderaten strukturellen Weiterentwicklung des Ortes Hintereben zuzuführen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zur Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:
Den Ausführungen zum Anlass der Aufstellung kann grundsätzlich gefolgt werden.
Die vorgesehenen Festsetzungen sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bewirken und versetzen die Planer in die Lage einen adäquaten architektonischen Entwurf anzufertigen.
Die Größe der festgesetzten Baufenster ist jedoch zu überdenken, da hier die größtmögliche Freiheit gegen die Schaffung von städtebaulich wirksamen Räumen und Straßenräumen abgewogen werden sollte.
Aus städtebaulicher Sicht stehen darüber hinaus keine Belange entgegen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Bezüglich der Größe der Baufenster ist im Vergleich zu städtischen Gebieten davon auszugehen, dass aufgrund eines noch immer schwach ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs der Individualverkehr auch mittel- bis langfristig große Bedeutung haben wird. Es ist üblich, dass in jedem Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge vorhanden sind. Daher muss die Parzellengröße so gewählt werden, dass auf dem Grundstück selber das Abstellen dieser Fahrzeuge zumindest zum Großteil gewährt ist.
Im Übrigen wird den Ausführungen der Kreisbaumeisterin gefolgt.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

3. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz
Herr Krodinger
Schreiben vom 09.06.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…zu Belange der Landwirtschaft und deren Entwicklung
Sollte das zuständige Landwirtschaftsamt angehört bzw. beteiligt werden und ein Gutachter zur Untersuchung auf mögliche Abhilfemaßnahmen bzw. –lösungen beauftragt werden, soweit Abstände, die sich nach allgem. Planungsgrundsätzen zur Vermeidung einer mögl. Konfliktbebauung zwischen Landwirtschaft u. schutzbedürftigem Wohnen in unmittelbarer Wohngebietslage ergeben, nicht eingehalten werden können. Diese Abstände einer Wohnbebauung in einem Gebiet bzw. Ortsteil der nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, sollte sich nicht im Einwirkbereich unter 120m befinden und umgekehrt.
zum Straßenverkehrslärm
Auf die Stlgn. zum BBPl wird verwiesen; aufgrund geringer Abstände der Baugrenzen zur Straßentrasse wird ein Abrücken der Wohnnutzung unter Umsetzung anhand Baulinien bzw. Baugrenzen empfohlen oder unter Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers ein fachkundiger Schallschutzgutachter zur Untersuchung von Verkehrslärmeinwirkungen (auf notwendige Vorkehrungen anhand aktiver Schallschutz-/minderungsmaßnahmen an schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 41009 „Schallschutz im Hochbau“).
zu Anforderungen zum Schutz gegen Industrie-/Gewerbelärm
Auf die Stlgn. zum BBPl wird verwiesen; nach § 50 BlmSchG und § 8 i. V. § 3 Abs. 5 BauNVO sind zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender und schutzbedürftiger Nutzungen Flächen bzw. Anlagen im Freien –zum Trennungsgebot- möglichst weit entfernt von schutzbedürftiger (Wohn)-Bebauung anzuordnen und umgekehrt (um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden). Dazu können z. B. von Bebauung freizuhaltende Pufferflächen oder Abstandsflächen für Lärmminderungsmaßnahmen wie z. B. zur Abschirmung oder aktiven Lärmschutz anhand Lärmschutzwälle etc. zur Konfliktvermeidung/-minderung vorgesehen werden. Dieses Trennungsgebot nach dem Vorsorgeprinzip soll eine möglichst nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen ermöglichen, wobei neben Anordnung von aktiven auch passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf von Lärm abgewandter Seite von Gebäuden (im Schallschatten) oder zeitlich bedingte (befristet zulässige) Nutzungen ergriffen werden können.
zu Anforderungen zum Schutz gegen Sport-/Freizeitlärm und zu Lärm aus sozialen Anlagen
Auf die Stlgn. zum BBPl wird verwiesen; wozu auf schalltechnische Untersuchungen bzgl. ausgehender Geräusche durch Nutzung der geplanten Anlagen

auf dem sog. Spielplatz sowie zu den Gebäuden für soziale Zwecke dienenden Einrichtungen und für Flächen des Gemeinbedarfs gegenüber der geplanten Wohnbebauung vorgenommen werden (auch zu Kinderlärm und zur Abgrenzung zu sonstigem Sportanlagenlärm); zur Beratung planerischer Möglichkeiten auf Abhilfemaßnahmen kann ein Gutachter beauftrag werden.
zu Anforderungen nach der 26. BlmSchV bzgl. Niederspannungsleitungen- bzw. –anlagen
siehe Vorsorgeabstände gem. Anlage I und die Stlgn. zum BBPl.

Abwägung zu Punkt 1:
Der Immissionsschutz wird entsprechend behandelt.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…Belange der Landwirtschaft und deren Entwicklung
Da Angaben über landwirtschaftliche Betriebe/Anlagen mit Angaben landwirtschaftlicher Daten und zur betrieblichen Weiterentwicklung/vorgesehene Entwicklungsabsichten fehlen, können direkte Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen , zur Beschränkung von Emissionen oder zu notwendigen Mindestabständen zur Vermeidung von Einschränkungen gegenüber landwirtschaftlichen Anlagennutzungen nicht angegeben werden. Zur Abklärung kann das zuständige Landwirtschaftsamt angehört bzw. beteiligt werden und ein Gutachter zur Untersuchung auf mögliche Abhilfemaßnahmen bzw. –lösungen. Dazu wird darauf hingewiesen, dass nach allgem. Planungsgrundsätzen und um eine mögl. Konfliktbebauung zwischen Landwirtschaft und schutzbedürftigem Wohnen in unmittelbarer Wohngebietslage zu vermeiden, eine solche Wohnbebauung in einem Gebiet bzw. Ortsteil der nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, sich mögl. nicht im Einwirkungsbereich unter 120m befinden und umgekehrt (betrifft die Bewertung zur Geruchsbelastung und erfahrungsgemäß i. r. auch zu Lärm)
Straßenverkehrslärmschutz
Wegen fehlender Angaben zu Verkehrslärm der unmittelbar vorbeiführenden Straßentrasse Schulstraße auf FlNr. 194/4 zur Beurteilung heranzuziehenden Verkehrsaufkommen (spezifische Straße-/Verkehrsdaten mit Angaben zur künftigen Verkehrsentwicklung) ist zunächst keine Beurteilung möglich. Aufgrund geringer Abstände der Baugrenzen an den Parzellen 1 bis 7 zur Straßentrasse ist mit Lärmeinwirkungen zu rechnen, die unzulässig sein können. Dazu wird ein Abrücken der Wohnnutzung unter Umsetzung anhand Baulinien bzw. Baugrenzen empfohlen. Ansonsten sollte unter Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers ein fachkundiger Schallschutzgutachter zur Untersuchung von Verkehrslärmeinwirkungen beauftrag werden (auf notwendige Vorkehrungen anhand aktiver Schallschutz-/minderungsmaßnahmen ob an bestimmten Aufenthaltsräumen schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume nach DIN 41009 „Schallschutz im Hochbau“ Lösungen anhand oder über passive Lärmschutzmaßnahmen erzielt werden können (Umsetzung i.R. der architektonischen Selbsthilfe, wozu bei Bedarf und im Rahmen baurechtlicher Antragsverfahren schalltechnische Untersuchungen durch Lärmschutzgutachter beizulegen sind, die eine fachgerechte Um-

setzung und den Nachweis im Rahmen der Planung zu passiven Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen angeben/beinhalten); siehe Anlage II/sonstige Hinweise

Anforderungen zum Schutz gegen Industrie-/Gewerbelärm

Angaben/Daten über Anlagen die im Geltungsbereich lärmrelevante Geräuschemissionen erzeugen können, liegen nicht vor, so dass eine Beurteilung nicht vorgenommen werden kann; dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass es sich beim Betrieb auf FlNr. 19 um keine lärmrelevante Nutzung handelt. Nach § 50 BlmSchG und § 8 i. V. § 3 Abs. 5 BauNVO sind zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender und schutzbedürftiger Nutzungen Flächen bzw. Anlagen im Freien –zum Trennungsgebot- möglichst weit entfernt von schutzbedürftiger (Wohn)-Bebauung anzuordnen und umgekehrt (um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden). Dazu können z. B. von Bebauung freizuhaltende Pufferflächen oder Abstandsflächen für Lärmminderungsmaßnahmen wie z. B. zur Abschirmung oder aktiven Lärmschutz anhand Lärmschutzwälle etc. zur Konfliktvermeidung/-minderung vorgesehen werden; dieses Trennungsgebot nach dem Vorsorgeprinzip soll eine möglichst nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen ermöglichen, wobei neben Anordnung von aktiven auch passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf von Lärm abgewandter Seite von Gebäuden (im Schallschatten) oder zeitlich bedingte (befristet zulässige) Nutzungen ergriffen werden können. Zu ausgehendem Lärm von Schul- und Sportbetrieb bzw. von Anlagen sozialer Zwecke dienender Anlagen gibt es spezielle Regelungen; siehe hierzu nachfolgende Hinweise

Anforderungen zum Schutz gegen Sport-/Freizeitlärm und zu Lärm aus sozialen Anlagen

Angaben zu schalltechnischen Untersuchungen bzgl. ausgehender Geräusche durch Nutzung der geplanten Anlagen auf dem sog. Spielplatz sowie zu den Gebäuden für soziale Zwecke dienenden Einrichtungen und für Flächen des Gemeinbedarfs gegenüber der geplanten Wohnbebauung liegen nicht vor. Dazu werden folgende Hinweise bezüglich Kinderlärm und zur Abgrenzung zu sonstigem Sportanlagenlärm angegeben:

Lärmbelastungen, die aus bestimmungsgemäßer Nutzung solcher Anlagen folgen (wie etwa durch Kindertages-/ bzw. -spieleinrichtungen) sind von Nachbarn grds. Hinzunehmen wobei eine Beurteilung zu Kinderlärm in Bayern nach den Vorschriften des BlmSchG nicht mehr stattfindet. Dazu wird empfohlen, dass sich die Gemeinde eigene Regelungen (zum Nachbarschaftsschutz bzw. Rücksichtnahmegebot überlegt; hierzu wird auf das Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) und auf § 22 Abs. 1a BlmSchG verwiesen, jedoch auch darauf, dass es für sog. Jugendspieleinrichtungen spezielle Anforderungen zu nach 18. BmSchV geltenden Regelungen gibt (wie z. B. keine sonntäglichen Ruhezeitenzuschläge, etc.) und dass Anforderungen zu deren Erfüllung als Maßnahmen in Art. 3 Abs. 2 i. V. mit Art. 4 des KJG konkretisiert sind, wo nach Art. 6 die Gemeinden eine Verordnungsermächtigung für weitergehende Regelungen zur Vermeidung von Belästigungen durch Geräusche haben. Diesbezüglich können zur Vermeidung einer Konfliktbebauung geeignete Lösungen im Rahmen der Planung berücksichtigt und notwendige Lärmschutz- bzw. Lärmminderungsmaßnahmen planerisch zur Umsetzung mit vorgesehen werden wobei Art und Umfang bzw. Gestaltung aktiver bzw. passiver Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen –etwa über entspr. Festsetzungen- über die Planung bestimmt werden können; ggf. kann dazu zur Beratung ein Gutachter beauftragt werden

Anforderungen nach der 26. BlmSchV bzgl. Niederspannungsleitungen- bzw. –anlagen
zum Schutz gegen unzulässige Strahlung -> siehe hierzu Vorsorgeabstände gem. Anlage I!
Hinweis: zu Hochfrequenzanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) und Niederfrequenzanlagen (z. B. Trafos bzw. Umspannwerke, Stromleitungen bzw. Erdkabel die unter dem Anwendungsbereich der 26.BlmSchV fallen, gelten zum Schutz gegen elektromagnetische Felder die Bestimmungen der 26.BlmSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder
Zu Verdachtsflächen für Altlasten
und zu Anlagen von denen sonstige Umwelteinwirkungen ausgehen können, liegen keine Angaben vor und sind nicht bekannt; dazu erfolgen keine Hinweise…“

Abwägung zu Punkt 1:
Der Immissionsschutz wird entsprechend abgehandelt.
Die Parzellen 1 bis 7 werden zur Straßentrasse 10 m abgerückt.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Anlage I (Tabelle empfohlene Vorsorge-Abstände zu Niederfrequenzanlagen):

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens 220 kV 110 kV <110 kV	 15 m 10 m 5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jew. an Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des an Einhausung angrenzender Streifens	1 m

Anlage II: Sonstige/Allgemeine Hinweise zum StrtaßenVerkehrs-Lärmschutz:

Als anzustrebende bzw. abwägungsfähige Zielwerte zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung sind nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzugeben. Die nach 16.BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung" geltenden Immissionsgrenzwerte am Tag von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) für ein Wohngebiet sind ein wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Bei Überschreitung können Untersuchungen zur Prüfung auf geeignete Lärmminderungs- bzw. notwendige Lärmschutzmaßnahmen (Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes) erforderlich werden und somit empfohlen.
Bei der Planung insbesondere schutzbedürftiger Wohnbaugebiete können verschiedene Möglichkeiten in Betracht kommen, wie z.B. neben der Einhaltung ausreichender Abstände zum Verkehrsweg oder aktive Schallschutzmaßnahmen zur Lärmminderung/-abschirmung, Gebäudeanordnung/-gliederung unter lärmabgewandter Anordnung von Aufenthaltsräumen und passive Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftiger Bebauung durch erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.
Nach StMI-Schreiben v. 10.06.96, erg. mit Schreiben v. 25.03.97 „Vollzug der Baugesetze; Immissionsschutz in der Bauleitplanung" sind bei Planung und Abwägung die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen und die Werte der 16.BImSchV einzuhalten bzw. sicherzustellen wobei zumindest die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen betroffener Straßennachbarn zu Innenpegel in Wohnräumen angegebenen Werte von 40 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Zum passiven Schallschutz werden Schallschutzmaßnahmen angegeben werden, wie sie i.R. der architektonischen Selbsthilfe umgesetzt und bei Baumaßnahmen verwirklicht werden können; in diesem Zusammenhang wird auf die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau verwiesen.

---

4. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt
Herr Eder
Schreiben vom 19.05.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 30 (Hintereben Nord-Ost Schulstraße) durch die Gemeinde Jandelsbrunn bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn die Punkte der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
Evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen…"

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes (WA Hintereben Nord-Ost Schulstraße) durch die Gemeinde Jandelsbrunn bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden.

1. „…Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten.

- bis zu Aufschüttung und Abgrabungen min. 8,00 m
- bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen min. 5,00 m
- bis zu stabilen Einzäunungen min. 5,00 m
- bis zu Bäumen min. 8,00 m
- bis zu Sträuchern min. 5,00 m

Abwägung zu Punkt 1:
Anbauverbotszone von 10,0 m wird in die Planung aufgenommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

2. Zufahrten entlang der Kreisstraße können erst nach einer Verkehrsschau (mit allen Fachstellen) zugelassen werden.

Abwägung zu Punkt 2:
Wird zur Kenntnis genommen.

3. Ein etwaiges Konzept (Zufahrt zur Kreisstraße FRG 3) ist rechtzeitig zur Abstimmung vorzulegen.

Abwägung zu Punkt 3:
Wird zur Kenntnis genommen.

4. Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen sind weiterhin zu beachten.

Abwägung zu Punkt 4:
Wird zur Kenntnis genommen.

5. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

Abwägung zu Punkt 5:
Wird zur Kenntnis genommen.

6. Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.

Abwägung zu Punkt 6:
Wird zur Kenntnis genommen.

7. Die entlang des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen sind zu dulden.

Abwägung zu Punkt 7:
Wird zur Kenntnis genommen.

8. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Abwägung zu Punkt 8:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

9. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten.
Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen…“

Abwägung zu Punkt 9:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

5. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde
Herr Maderthaner
Schreiben vom 28.05.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…dem Bebauungsplan ist unter II.6.1 Vermeidung und Verringerung hinzuzufügen:
- Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig.
Sofern der oben genannte Zusatz dem Bebauungsplan hinzugefügt wird, wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt…“

Abwägung zu Punkt 1:
Der Hinweis wird in die Begründungen aufgenommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

6. Träger öffentlicher Belange:

Regierung von Niederbayern
Frau Bukowski
Schreiben vom 10.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 30. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Hintereben Nord-Ost Schulstraße“ erfolgt im Parallelverfahren. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang von vierzehn Parzellen im östlichen Bereich des Ortsteiles Hintereben geschaffen werden. Hierzu nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung.

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) soll die Ausweisung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3. 1 G).
Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Der Regionalplan Donau-Wald legt fest, dass die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen soll. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1 G).

Bewertung:
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll im Sinne des Flächensparens die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen

Siedlungsstrukturen orientiert. Hierzu sollen bei allen Planentscheidungen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Eine Auseinandersetzung diesbezüglich ist in den Planunterlagen bisher nur sehr oberflächlich erfolgt. So wird lediglich darauf hingewiesen, dass die prognostizierte Bevölkerungs-entwicklung einen negativen Trend aufweist, die tatsächliche Entwicklung in den letzten Jahren aber weniger negativ gewesen sei.
Des Weiteren sind gemäß LEP-Ziel 3.2 die in der Gemeinde vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Im Sinne des landesplanerischen Innenentwicklungszieles müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde ist in den vorgelegten Unterlagen ebenso nur sehr oberflächlich erfolgt. Im Rauminformationssystem ist ersichtlich, dass insbesondere am Hauptort und auch vereinzelt in Hintereben Bauflächen vorhanden sind.
Die Prüfung der vorhandenen Flächenpotenziale und der prognostizierte maßvolle Bedarf an Bauflächen für die kommenden Jahre haben einen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 10 Parzellen ergeben. Wie und durch welche Methodik diese Prüfung erfolgt ist, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.
Die Gemeinde Jandelsbrunn verweist in Zusammenhang mit den vorhandenen Innentwicklungspotenzialen auch darauf, dass keine eigenen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen, um den bestehenden Bedarf zu decken. Es reicht jedoch hierbei nicht aus, sich nur auf die gemeindlichen Bauflächen zu beziehen. Alle in der Gemeinde vorhandenen Bauflächen sind in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Um einen Widerspruch zum landesplanerischen Innenentwicklungsziel auszuschließen, ist eine Auseinandersetzung mit allen vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im gesamten Gemeindegebiet in den Planunterlagen zu ergänzen.
Die Gemeinde Jandelsbrunn legt in den vorgelegten Unterlagen auch dar, dass für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Die angeführten Infrastruktureinrichtungen befinden sich jedoch überwiegend am Hauptort. Im Sinne des Regionalplanes Donau-Wald sollte die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Haupt-orte der Gemeinden konzentriert werden. Insbesondere in Teilräumen, in denen mit Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist, ist es von besonderer Bedeutung, die Innenentwicklung zu stärken und möglichst kompakte Siedlungskörper zu entwickeln. Die Gemeinde hat sich mit dem Beschluss „Innen statt außen“ eigentlich auch zu dieser Zielsetzung bekannt.
Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. In den vorgelegten Unterlagen wird bezüglich des Bedarfs lediglich darauf verwiesen, dass sechs Vormerkungen für die Errichtung von Wohngebäuden vorliegen. Der Bedarf in diesem Umfang ist mit den vorhandenen Flächenpotenzialen zu decken. Die fehlende Verfügbarkeit kann nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung

dieser Strategie dargelegt hat. Die kann beispielsweise eine Rücknahme von nicht verfügbaren Flächen beinhalten, um wieder einen größeren Handlungsspielraum bei Neu-ausweisungen zu erlangen.

Die Planunterlagen sind hinsichtlich der oben angeführten Aspekte zu überarbeiten.

Abwägung zu Punkt 1:
Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist ein Bedarf an Bauflächen notwendig. Es gibt zwar Baulücken innerhalb der Gemeinde, auf die aber die Gemeinde keinen Zugriff hat und die dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Um dem Bedarf an Bauflächen nachkommen zu können, ist eine Neuausweisung von Flächen notwendig.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

7. Träger öffentlicher Belange:

Wasserwirtschaftsamt
Herr Schramm
Schreiben vom 08.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

„…als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. „…Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete
Wir verweisen auf die nach wie vor fehlende Wasserrechtliche Erlaubnis für die Nutzung des Quellwassers zur Wasserversorgung im Gemeindebereich.
Aus diesem Grund bitten wir alsbald das Wasserrechtsverfahren fortzuführen und eine gesicherte Wasserversorgung anzustreben…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen

2. „…Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Bzgl. der angedachten Versickerung empfehlen wir die Durchführung eines Sickertests.
Alternativ ist zu prüfen, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers in den ca. 50-100 m südwestlich vom Plangebiet gelegenen Graben möglich ist.

Wir gehen davon aus, dass hierbei eine entsprechende Rückhalteeinrichtung erforderlich ist. Die Bemessung bleibt einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten…“

Abwägung zu Punkt 2:
Wird zur Kenntnis genommen

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

8. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)
Herr Kreuzer
Schreiben vom 02.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…von der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn mit Deckblatt Nr. 30 und von den Festsetzungen im Bebauungsplan „WA Hintereben Nord-Ost Schulstraße“ sind Teilflächen der Flurstücke 18 und 876 der Gemarkung Hintereben betroffen. Die Grundstücke sollen um 14 Bauparzellen für Einfamilienhäuser erweitert werden incl. Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des neuen Wohngebiets.
Der Abstand der nächstgelegenen Waldbäume im Norden bzw. Osten zum bebauten Teil der Grundstücke beträgt mehrere 100 m. Forstfachliche Belange stehen den planerischen Festsetzungen daher nicht entgegen. Weitere forstfachlichen Belange sind von den planerischen Festsetzungen im Flächennutzungsplanes Jandelsbrunn mit Deckblatt Nr. 30 und zum Bebauungsplan WA Hintereben Nord-Ost Schulstraße nicht betroffen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

9. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)
Herr Primbs
Schreiben vom 05.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 30 und zur Aufstellung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) Hintereben Nord-Ost Schulstraße“ keine grundsätzlichen Einwendungen...“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

2. „…es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:
Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden.
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden…“

Abwägung zu Punkt 2:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

10. Träger öffentlicher Belange:

Bund Naturschutz FRG
Frau Grapentin
Schreiben vom 13.05.2020

<u>Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan</u>

1. „…die Kreisgruppe Freyung-Grafenau des Bundes Naturschutz erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.
Wünschenswert wäre unserer Ansicht nach allerdings eine planerische Festlegung mittels Beschluss diesen neuen Ortsrand auch als endgültigen Ortsrand zu belassen und zu gestalten…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

11. Träger öffentlicher Belange:

ZAW Donau-Wald
Frau Reiss
Schreiben vom 18.05.2020

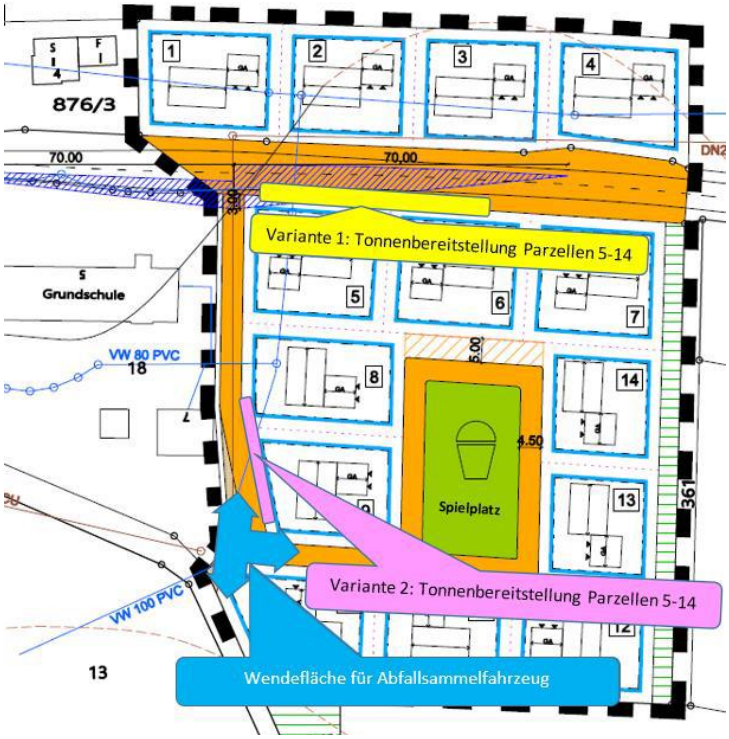
Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So sind u.a. in Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).
Die als Ringstraße geplante Erschließungsstraße für die Bauparzellen 5 – 14 entspricht nicht den oben genannten Vorgaben und kann daher nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden. Die Abfallbehälter sind, wie bei den Bauparzellen 1 – 4, an der Schulstraße zur Leerung bereitzustellen.
Ein Befahren der Ringstraße mit dem Abfallsammelfahrzeug, in dessen Verkehrsbereich sich spielende Kinder (explizit ausgewiesener Spielplatz) aufhalten, ist mit einem sehr großen Gefahrenpotential verbunden und wäre daher generell auch nicht zu befürworten…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die Erschließungsstraße wird entsprechend angepasst.

2. „…um die Abfallbehälter nicht bis zur Schulstraße bringen zu müssen, wäre evtl. alternativ eine Bereitstellung vor der Einfahrt in die Ringstraße denkbar, sofern hier ein für das Abfallsammelfahrzeug ausreichende Wendefläche angelegt wird. Siehe beigefügte Übersicht „Ringstraße Hintereben“.
Grundsätzlich sind Wendeplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.
Entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind dabei zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.
Die gesetzlichen 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) an den Grundstücken und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen…“



Abwägung zu Punkt 2:
Der Hinweis wird in der Verwaltung geprüft. Es wird jedoch versucht, eine planerische Darstellung zu finden, die ein Entleeren der Abfallbehälter vor Ort möglich macht.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

---

12. Träger öffentlicher Belange:

Bayernwerk
Frau Weghofer
Schreiben vom 15.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…zu unter Punkt a) genanntem Bauleitplanverfahren – Änderung des Flächennutzungs-plans mittels Deckblatt Nr. 30 – nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

2. „…zu unter Punkt b) genanntem Bauleitplanverfahren – Aufstellung des Bebauungsplans „WA Hintereben Nord-Ost Schulstraße nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden…“

Abwägung zu Punkt 2:
Wird zur Kenntnis genommen.

3. „…bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunter-lagen 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 zu Punkt 3:
Die Planunterlagen werden entsprechend der Angaben ergänzt.

4. „…zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich…“

Abwägung zu Punkt 4:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5. „…im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können…“

Abwägung zu Punkt 5:
Wird zur Kenntnis genommen.

6. „…bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen…“

Abwägung zu Punkt 6:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

7. „…wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen…„

Abwägung zu Punkt 7:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

8. „…beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen…“

Abwägung zu Punkt 8:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung:

Ja:17 Nein: 0

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung

Weitere Mitteilungen sind bei der Gemeinde innerhalb der Beteiligungsfrist nicht eingegangen

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des Deckblattes zum Flächennutzungsplan sowie des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

TOP 2 Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Wollaberg Süd (Ägidiusstraße II); Behandlung der Stellungnahmen nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 TOP 1.1 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) Wollaberg Süd (Ägidiusstraße II) nach § 4 BauNVO beschlossen und die Planentwürfe vom 04.11.2019 in der Überarbeitung vom 27.04.2020 des Planungsbüros Pichlmeier wurde in der Sitzung vom 04.02.2020 gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 16.05.2020 bis 15.06.2020 statt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen dazu abgegeben.

Die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis 15.06.2020 statt.

Folgende Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange sind zu behandeln:

Eingegangene Stellungnahmen

14. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40	15.06.2020
15. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41	22.06.2020
16. Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz	15.06.2020
17. Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde	15.06.2020
18. Regierung von Niederbayern	15.06.2020
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	03.06.2020
20. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern	18.06.2020
21. Regionaler Planungsverband Donau-Wald	15.06.2020
22. ZAW Donau-Wald	18.05.2020
23. Bayernwerk	25.05.2020
24. Kreisbrandrat	16.05.2020
25. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	12.05.2020

---

1. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40
Herr Wilhelm

Schreiben vom 15.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass dem Deckblatt im Regelverfahren ein Umweltbericht beizugeben ist…“

Abwägung zu Punkt 1:
Dem Deckblatt wird ein Umweltbericht beigefügt.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

2. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41
Frau Altenkamp
Schreiben vom 22.06.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zur Aufstellung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 29 wie folgt Stellung genommen:
Der Stellungnahme vom 09.01.2020 ist nichts hinzu zu fügen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Dieser Stellungnahme wurde durch die Durchführung des qualifizierten Änderungsverfahrens Rechnung getragen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zur Änderung des Bebauungsplans „Wollaberg-Süd“ mit Deckblatt 5 wie folgt Stellung genommen:
Im Protokoll der Abwägung ist die „Nicht-Festsetzung“ von städtebaulich prägenden Gestaltungsparametern wie z.B. der Dachform mit der Begründung beibehalten worden, dass man sonst für durchschnittlich jedes zweite Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans benötigen würde. Änderungen müssen nicht vorgenommen werden. Hier wird die Gestaltungshoheit der Gemeinde in die Hände der individuellen Bauwerber gelegt, die den aktuell sehr schnell veränderlichen

Moden unterworfen sind. Der Wille der Gemeinde zur städtebaulichen Gestaltung des Baugebiets nach planerischen Grundsätzen lässt sich somit kaum erkennen. Ohne derlei Gestaltungsvorgaben läuft auch die Gemeinde Jandelsbrunn Gefahr, dass die örtlichen Besonderheiten der allgemeinen Beliebigkeit und dem städtebaulich wie architektonischen „Wildwuchs“ geopfert werden und auch an dieser Stelle der Charakter einer „Musterhaussiedlung“ entstehen kann.
Die Gestaltungshoheit sollte in den Händen der Gemeinde bleiben. Dies jedoch nur als wohlgemeinter Hinweis!
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 09.01.2020 verwiesen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Der Gemeinderat erkennt an, dass er durch das Nichtfestsetzen von möglichen Gestaltungsparametern die Planungshoheit ein Stück weit den Bauwerbern überlässt. Dies ist jedoch politischer Wille, da man gerade eben den Strömungen des Zeitgeistes sowie auch technischen Innovationen (Niedrigenergiehaus), die sich mitunter auch gestalterisch auswirken können, Freiraum geben möchte. Jede Bauform ist auch ein Zeuge ihrer Zeit.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

3. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz
Herr Krodinger
Schreiben vom 15.06.2020

<u>Zum Flächennutzungsplan</u>

1. „…zur Belangen vom Anlagenbetrieb des örtlichen Tierheims und von einer Pferdehaltung durch verhaltensbezogene Tierlaute ausgehende Lärmemissionen, die an den geplanten Wohnnutzung zu lärm- und ruhestörenden Immissionen führen können, wird auf die mit Schreiben vom 05.06.20 abgegebene Stlgn., zum BBPlÄdgDeBl. 5 verwiesen.
Zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung wurden Hinweise vorgeschlagen durch auf eine nach Osten abgerückte Bauparzellenverschiebung um an der Nutzung zur Tierhaltung keine Einschränkungen auszusetzen und was die zur Koppel angegliederten Auslaufflächen und Weidebereiche (mit Ganzjahreskoppel und einer zum Wohngebietsgeltungsbereich mit mind. 25 m dazwischen gelegten Weideflächen) betrifft.
Außerdem wurden Hinweise zur Untersuchung des Geoplan-Berichtes v. 09.04.20 gemacht, wonach Untersuchungen zu betriebswirtschaftlich sinnvollen Entwicklungen vorgenommen werden können –wie sie sonst gerade für im Außenbereich angesiedelte Betriebe bzw. Anlagen berücksichtigt werden können, um dort möglichst bzw. weiterhin ungestört wirtschaften zu können- und eine Beteiligung des Landwirtschaftsamtes.
Mit Verweis auf den Planungsgrundsatz nach § 50 BlmSchG und § 8 i. V. § 3 Abs. 5 BauNVO –wonach zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender

und schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen möglichst weit entfernt von schutzbedürftiger Bebauung angeordnet werden und umgekehrt- wurden von Bebauung freizuhaltende Pufferflächen oder Flächen für Lärm-/Geruchsminderungsmaßnahmen vorgeschlagen/empfohlen, als sog. Pufferflächen.

Sofern keine Zurücknahme des Heranführens schutzbedürftiger Wohnnutzungen durch bzw. anhand Baulinien bzw. Baugrenzen im westlichen Planungsbereich vorgenommen werden soll, wird empfohlen, sog. Pufferflächen vorzusehen bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz und Alternativmaßnahmen falls die Bauparzellen 1 bis 3 nicht gestrichen oder durch Verschiebung um mind. 15 bis 20 m nach Osten abgerückt platziert werden…“

Abwägung zu Punkt 1:
Anhand dem Immissionsgutachten von Geoplan wurde auf die Lärmsituation im beplanten Gebiet Stellung genommen und als nichtstörend erachtet.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…vom Anlagenbetrieb des örtlichen Tierheims und von einer Pferdehaltung gehen durch verhaltensbezogene Tierlaute Schallemissionen aus, die an den geplanten Wohnnutzungen zu lärm- und ruhestörenden Immissionen führen können. Zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung wird auf Hinweise zur Stlgn. v. 05.12.2019, AZ 40-170/19/K 154, 155 verwiesen, wonach durch eine nach Osten abgerückte Bauparzellenverschiebung sowohl zur nördl. Pferdehaltung (Stallung mit Paddock und Koppel-/Weidebetrieb) gleichzeitig zum Tierheimbetrieb eine mögliche Abhilfemaßnahme vorgenommen werden kann, um die vorgenannten Nutzungen zur Tierhaltung keine Einschränkungen gegenüber der bisherigen Betriebsweise durch weitergehende Minderungsmaßnahmen auszusetzen, auch was die zur Koppel angegliederten Auslaufflächen und Weidebereiche (mit Ganzjahreskoppel und einer zum Wohngebietsgeltungsbereich mit mind. 25 m dazwischen gelegten Weidefläche) betrifft.
Zur Untersuchung der Geräuschbelastung liegt ein schalltechn. Geoplan-Bericht v. 09.04.20 vor, wonach unter bestimmten Betriebsbedingungen jedoch keine unzulässigen Lärmüberschreitungen zu erwarten seien (wo auch Geräusche durch Pferdehaltung auf FlNr. 1120/6 berücksichtigt und zugleich eine Bewertung zur Geruchssituation vorgenommen wurde).
Zum Geoplan-Bericht wird zum bei der Lärmprognose zugrunde gelegte Schallleistungspegel für Pferdewiehern von 85 dB(A) als gering erachtet wird. Außerdem wurde bei der Bewertung auf Betriebsverhältnisse abgestellt, die keine betriebswirtschaftlich sinnvollen Entwicklungen vorsehen –wie sie sonst gerade für im Außenbereich angesiedelte Betriebe bzw. Anlagen berücksichtigt werden können, um dort möglichst bzw. weiterhin ungestört wirtschaften zu können-; dazu wird eine Beteiligung des Landwirtschaftsamtes empfohlen.
Zum Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und § 8 i. V. § 3 Abs. 5 BauNVO – wonach zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender und schutzbedürf-

tiger Nutzungen Anlagen möglichst weit entfernt von schutzbedürftiger Bebauung angeordnet werden und umgekehrt- können hierzu von Bebauung freizuhaltende Pufferflächen oder Flächen für Lärm-/Geruchsminderungsmaßnahmen mit sog. Schutzwällen vorgesehen werden- dazu wird empfohlen, sog. Pufferflächen vorzusehen und Hinweise zur Stlgn. v. 05.12.2019 umzusetzen bzw. alternativ die Festsetzung zum Einbau von Lüftungsanlagen und geschlossener Fenster an zugewandten Fassaden (als Mittel der architektonischen Selbsthilfe) anhand Festsetzungen zum BBPl statt der derzeit nach Geoplan-Bericht vorgeschlagenen AuflagenV zu Nr. 7, die eher für Hinweise angesehen werden, um sog. klimatische Anlagen im Freien und im Rahmen enger Nachbarschaftsverhältnisse mögl. konfliktfrei errichten und betreiben zu können.

Es wird empfohlen, den Geoplan-Bericht nicht zum angegebenen Bestandteil des BBPl zu bezeichnen und sofern keine Zurücknahme des Heranführens schutzbedürftiger Wohnnutzungen durch bzw. anhand Baulinien bzw. Baugrenzen im westlichen Planungsbereich vorgenommen werden soll, sog. Pufferflächen vorzusehen und Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, die i. R. der architektonischen Selbsthilfe.
Ansonsten werden zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung weitergehende immissionsschutzfachliche Gutachten und Untersuchungen über Fachgutachter zur Ermittlung der Verhältnisse und zum Schutz der Nachbarschaft notwendiger Maßnahmen und Vorkehrungen vorgeschlagen wozu auf die Stlgn. v. 05.12.19 hingewiesen, und weiterhin aufrecht erhalten wird, wonach:
Sofern die Bauparzellen 1 bis 3 nicht gestrichen oder durch Verschiebung um mind. 15 bis 20 m nach Osten abgerückt platziert werden (z. B. durch Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Fläche mit immissionsabschirmender Funktion) werden weitere immissionsschutzfachl. Untersuchungen durch Sachverständige Stellen empfohlen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Anhand dem Immissionsgutachten von Geoplan wurde auf die Lärmsituation im beplanten Gebiet Stellung genommen und als nichtstörend erachtet.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

4. Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde
Herr Maderthaner
Schreiben vom 15.06.2020

Zum Flächennutzungsplan

1. „…von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Zum Bebauungsplan

1. „…zur besseren Naturverträglichkeit wird empfohlen unter 1.6 Erschließung – Grünflächen hinzufügen:
- Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m gegenüber dem Urgelände zur Gestaltung des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens sind unzulässig.
- Die Errichtung technischer Böschungsbefestigungen (z. Bsp. Betonmauern, Gabionen, etc.) im Bereich des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens ist unzulässig.
- Einzäunungen sind ausnahmslos sockellos und bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Gestattet sind nur landschaftsverträgliche Einfriedungen (Holzlattenzaun, Bretterzaun, Jägerzaun und ähnl.) mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 bis 15 cm.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die ergänzten Festsetzungen zum Punkt 1.6 werden aufgenommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

5. Träger öffentlicher Belange:

Regierung von Niederbayern
Frau Bukowski
Schreiben vom 15.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 29 und die Änderung des Bebauungsplanes „WA Wollaberg-Süd Ägidiusstraße“ mit Deckblatt 5. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang von neun Bauparzellen am Ortsteil Wollaberg geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 29 und Bebauungsplanes „WA Wollaberg Süd“ mit Deckblatt Nr. 5 erfolgt im Parallelverfahren.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 10.01.2020 zum geplanten Vorhaben Stellung genommen. Dabei wurde unter anderem angeführt, dass gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern bei einer Flächenneuinanspruchnahme abzuwägen ist, ob ein hinreichender Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht. Der alleinige Hinweis, dass eine gewisse Nachfrage an Bauflächen besteht, reicht hier nicht aus. Mit Verweis auf die Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020 ist hier eine weitergehende Begründung erforderlich. Dem ist die Gemeinde weiterhin nicht nachgekommen.

Des Weiteren wurde mit Schreiben vom 10.01.2020 angeführt, dass sich die Gemeinde nicht mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt hat. Nach wie vor erfolgt lediglich der Hinweis, dass die Gemeinde über keine eigenen Bauflächen verfügt. Es reicht jedoch hierbei nicht aus, sich nur auf die gemeindlichen Bauflächen zu beziehen. Alle in der Gemeinde vorhandenen Bauflächen sind in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Mit Schreiben vom 10.01.2020 wurde bereits angeführt, dass die Planung aus landesplanerischer Sicht gerade noch hingenommen werden kann, weil sie mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP noch vereinbar ist und zumindest im Ortsteil Wollaberg kaum Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind.

Bereits jetzt weisen wir jedoch darauf hin, dass aus landesplanerischer Sicht – auch vor dem Hintergrund einer weiteren Planung im Bereich Hintereben – keine weitere Neuausweisung ohne einen entsprechenden Bedarfsnachweis möglich ist. Um einen Handlungsspielraum für eine weitere Neuausweisung zu erlangen, sind an anderer Stellung ausgewiesene Flächen, die mittel- bis langfristig nicht entwickelt werden können, wieder zurückzunehmen, um einen Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung zu vermeiden.

Abwägung zu Punkt 1:
Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist ein Bedarf an Bauflächen notwendig. Es gibt zwar Baulücken innerhalb der Gemeinde, auf die aber die Gemeinde keinen Zugriff hat. Um dem Bedarf an Baufläche nachkommen zu können, ist eine Neuausweisung von neuen Flächen notwendig. Bereits für Bebauung vorgesehene Flächen insbesondere im Bereich Jandelsbrunn Süd, sind mittel- bis langfristig nicht verfügbar, da der bisherige Eigentümer nicht zur Abgabe bereit ist. Eine Rücknahme dieser Flächen stellt für den Eigentümer jedoch eine gefühlte Entwertung dar, die dieser nicht ohne eine juristische Auseinandersetzung hinzunehmen bereit wäre.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

6. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)
Herr Kreuzer
Schreiben vom 03.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „ wir verweisen auf die Stellungnahme des Bereichs Forsten, AELF Regen, vom 02.12.2019.
Die geplanten Festsetzungen im Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 29 und im Bebauungsplan „WA Wollaberg-Süd“, Deckblatt Nr. 5, betreffen keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern. Die dem Geltungsbereich nächstgelegenen Waldflächen liegen mehr als 50 m entfernt.
Forstfachliche Belange werden daher nicht betroffen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

7. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Herr Dr. Thurnreiter
Schreiben vom 18.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „ bezüglich der o.g. Bauleitplanung verweist das ALE Niederbayern auf die Stellungnahme vom 10.1.2020.

Insbesondere wird nochmals dringend auf die Empfehlungen hingewiesen.…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die Gemeinde Jandelsbrunn befindet sich momentan in einem städtebaulichen Entwicklungsprozess. Zur Bevölkerungsentwicklung wurden bereits umfangreiche Studien angefertigt. Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt in moderatem Umfang und fügt sich harmonisch in die bestehende Ortsstruktur ein. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nicht befriedigt werden kann. Die Gemeinde versucht daher, gesamtkonzeptionell vorzubeugen. Hierbei ist auch ein wesentlicher Aspekt, dass Leerstände innerorts neue Nutzung finden (vgl. ISEK).

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

8. Träger öffentlicher Belange:

Regionaler Planungsverband Donau-Wald
Herr Achatz
Schreiben vom 15.06.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…wir verweisen auf die Stellungnahme von der Regierung, hier wird bezüglich auf eine Erweiterung hingewiesen…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern (Punkt 5) Ist auch hier zutreffend.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

9. Träger öffentlicher Belange:

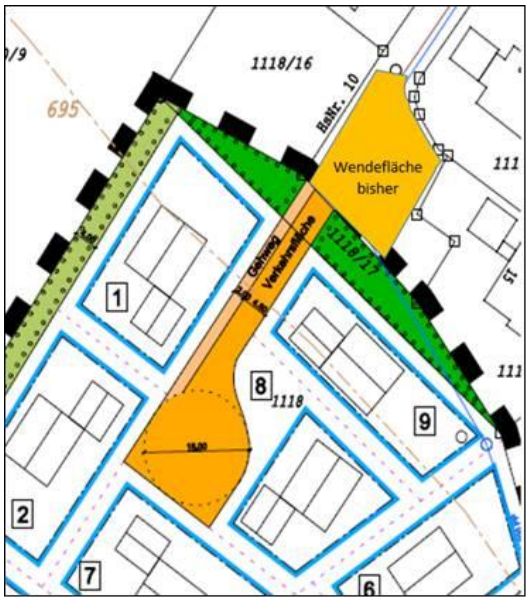
ZAW Donau-Wald
Frau Reiss
Schreiben vom 18.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „…als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Abfallentsorgung für die Bauparzellen erfolgt über die bestehende Falkensteiner Straße.
Die Abfallentsorgung für die Bauparzellen, 1, 2, 7, 8 und 9 kann über die geplante Erschließungsstraße mit Wendeplatte (Verlängerung der bestehenden St.-Ägidius-Straße) erfolgen.

Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen von den Anwohnern gerne mal als private Stellfläche genutzt, vor allem in der Bauphase. Wir bitten Sie daher, die Bauherren darauf hinzuweisen, dass generell und auch während der Bauphase die Wendplatte an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist. Dies gilt auch für die bisherige Wendeplatte, solange die neu hinzukommende Erschließung nicht fertiggestellt ist.



Die gesetzlichen 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 zu Punkt 1:
Die angeführten Belange werden mittels verkehrsrechtlicher Regelungen umgesetzt.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

10. Träger öffentlicher Belange:

Bayernwerk
Frau Weghofer
Schreiben vom 25.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „ gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der

Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen 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 zu Punkt 1:
Die Anlagen werden laut Übersichtsplan übernommen und korrigiert.

2. „ zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich…“

Abwägung zu Punkt 2:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen

3. „…im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können…“

Abwägung zu Punkt 3:
Wird zur Kenntnis genommen.

4. „ bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen…“

Abwägung zu Punkt 4:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen

5. „ wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen…“

Abwägung zu Punkt 5:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

6. „ beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen…“

Abwägung zu Punkt 6:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

11. Träger öffentlicher Belange:

Kreisbrandrat
Herr Süß
Schreiben vom 16.05.2020

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

„…1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
3. Die Löschwasserversorgung ist mit Oberflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt.
Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein…“

Abwägung zu Punkt 1:
Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich des baulichen Brandschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. Alle baulichen Anlagen sind über befestigte Wege erreichbar. Ein ausreichendes Wasserversorgungsnetz stellt das geforderte Löschwasser zur Verfügung.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung

Weitere Mitteilungen sind bei der Gemeinde innerhalb der Beteiligungsfrist nicht eingegangen.

Beschluss:

1. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn in Form des Deckblattes 29 einschließlich des Erläuterungsberichts des Planungsbüros Pichlmeier in der Fassung vom 27.04.2020 unter Berücksichtigung der vorherig beschlossenen Änderungen wird hiermit festgestellt.
   Die Verwaltung wird beauftragt, das Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht „GE Wollaberg Süd St.-Ägidius-Str. II“ des Planungsbüros Pichlmeier in der Fassung vom 27.04.2020 unter Berücksichtigung der vorstehend beschlossenen 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. 29 über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch die Kreisverwaltungsbehörde genehmigt ist.
   Auf die wesentlichen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen ist 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 3 Bauleitplanung; Einbeziehungssatzung Jandelsbrunn Süd, Hauptstraße - Abwägung nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2020 TOP 1 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Jandelsbrunn-Süd Hauptstraße beschlossen.
Der vorgelegte Satzungsentwurf wurde in derselben Sitzung gebilligt.
Für die Aufstellung der Satzung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Bau GB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.05.2020 bis 17.06.2020.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.05.2020 bis 17.06.2020 beteiligt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

1. Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Bauaufsichtsbehörde
Herr Wilhelm mit Schreiben vom 17.06.2020

„…auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen…"

1. „…Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird festgestellt, dass mit den Rechtsgrundlagen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB eine kombinierte Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorliegt. Mit der Satzung nach Nr. 2 wird die vorhandene Splittersiedlung im Außenbereich als Innenbereich festgelegt und darüber hinaus mit der Satzung nach Nr. 3 die vom entsprechenden Innenbereich entsprechend geprägten Außenbereichsflächen in diesen aufgenommen. Die Satzung nach Nr. 2 setzt eine Darstellung des Plangebiets als Baufläche voraus. Eine entsprechende F-Plan-Änderung müsste demnach durchgeführt werden…"

Abwägung:
Rücksprache mit Herrn Wilhelm – Bauwesen rechtlich LRA FRG:
Die rechtliche Grundlage für die Satzung ist § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB: Die Gemeinde Jandelsbrunn gedenkt ohnehin, im süd-östlichen Bereich des Ortes Jandelsbrunn weiteres Baugebiet für WA auszuführen. Dabei ist der Flächennutzungsplan ohnehin in größerem Umfang zu ändern Deshalb ist eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht notwendig.

2. „…Die aktuelle Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich wohl am südlichen Ende des Baugebiets „Hauptstraße-Kellerstraße". Für dieses Planungsgebiet wurde folglich keine Anbauverbotszone festgesetzt. Mit der gegenständlichen Entwicklungssatzung wird ein planungsrechtlicher Innenbereich angefügt, der zudem beidseitig der Kreisstraße eine bestehende und zukünftige Bebauung aufweist. Insofern wird angeregt, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landkreises zu überlegen, ob auf die Anbauverbotszone von je 15 m verzichtet werden könnte. Damit wäre es auch möglich, eine Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 77 näher an die Kreisstraße heran zu führen und die durch den Baubestand auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 77/3 aufgezeigte „Baugrenze" einzuhalten. Der mit dem Geltungsbereich der Satzung festgesetzte Innenbereich ist für die Grundstücke Flur-Nr. 77/2 und 77/3 entsprechend zurückzunehmen, soweit für diese Teilflächen die Prägung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 fehlt. Diesbezüglich wird auf den an die Gemeinde ausgegebenen Entwurf vom 19.02.2020 verwiesen…"

Abwägung:
Die Stellungnahme des Tiefbauamtes Landkreis FRG besteht auf der Anbauverbotszone von 15,0 m (siehe Stellungnahme des Herrn Eder vom 08.06.2020).

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

2. Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz
Herr Krodinger mit Schreiben vom 09.06.2020

1. **„…**Zum **Straßenverkehrslärmschutz** wird auf die Lärmwerte nach DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und zur 16.BlmSchV „Straßenverkehrslärmschutzordnung“ hingewiesen; dazu folgende Stichpunkte,
   - die nach 16.BlmSchV für Kleinsiedlungsgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) dürfen nicht überschritten werden- sie gelten als Zumutbarkeit des Außenlärms und als wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist bzw. bis wann gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden wobei zur Vorsorge zum baulichen Schallschutz die nach DIN 18005 T1 geltenden schalltechn. Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden sollen (gelten als sog. Zielwerte)
   - zur Untersuchung zum Straßenverkehrslärm können lärmtechnische Prognoseberechnungen zur Untersuchung auf erforderliche Abhilfemaßnahmen durch Lärmgutachten vorgenommen werden, wozu Lärmgutachter beauftragt und der Bericht zur Planung genommen werden kann; dazu bzw. im Rahmen einer Gutachten-Prüfung werden Anforderungen/anhand entsprechender Festsetzungen zu lärmmindernden Maßnahmen vorbehalten…“

Abwägung:
Eine Nachfrage beim kreiseigenen Tiefbau des Landratsamtes Freyung-Grafenau ergab, dass es hier keine Lärm-Prognosewerte gibt. In der Satzung werden deshalb entsprechende passive Schallschutzwerte für die Gebäude aufgenommen.

2. **„…**Zu **Industrie-/Gewerbebetriebe und zur Landwirtschaft und Tierhaltungsbetrieben** können keine Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen, zur Beschränkung von Emissionen oder zu notwendigen Mindestabständen und zur Vermeidung von Einschränkungen gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen (wie z. B. anhand von Bebauung freizuhaltender Grünflächen oder sogenannter Pufferflächen, etc.) angegeben werden, da Angaben über betriebliche Nutzungen und zu landwirtschaftlichen und zu tierhaltungsspezifischen Anlagen sowie zu Betriebsgrundstücken in Nähe des Erweiterungsbereiches nicht bekannt sind bzw. vorliegen (es sind weder städtebauliche Erweiterungsabsichten z. B. holzverarbeitender sowie emittierender landwirtschaftlicher Anlagen und Betriebe im betroffenen Einwirkbereich des gepl. Planungsgebiet bekannt). Zu landwirtschaftlichen Entwicklungen kann eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes unter Angabe von Betriebsdaten zu landwirtschaftlichen Anlagen sowie zu deren Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung eingeholt werden um Anforderungen auf mögliche Entwicklungs- bzw. notwendige landwirtschaftliche Erweiterungsabsichten abzuklären, damit es nicht zu Betriebserschwernissen oder zu Einschränkungen des Nutzungsumfangs kommen kann und eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht gefährdet wird…“

Abwägung:
Da in der Umgebung weder Industrie-/Gewerbegebiete bzw. landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe vorhanden sind, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

3. Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde
Herr Maderthaner mit Schreiben vom 02.06.2020

„… der Ermittlung der Ausgleichsfläche wird zugestimmt. Weiteres wird empfohlen, folgende Bestimmungen aufzunehmen:

Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig.
Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt…“

Abwägung:
Die beiden Empfehlungen werden noch in die Satzung mit aufgenommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

4. Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt
Herr Eder mit Schreiben vom 08.06.2020

„…gegen den Erlass einer Einbeziehungssatzung (Jandelsbrunn-Süd Hauptstraße) durch die Gemeinde Jandelsbrunn bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbau keine Einwände, wenn folgende modifizierte Auflagen beachtet werden:

1. „…Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten.
   - bis zu Aufschüttung und Abgrabungen min. 8,00 m
   - bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen min. 5,00 m
   - bis zu stabilen Einzäunungen min. 5,00 m
   - bis zu Bäumen min. 8,00 m
   - bis zu Sträuchern min. 5,00 m
2. Zufahrten entlang der Kreisstraße FRG 3 werden im Einzelfall entschieden.
5. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.
6. Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.
7. Die entlang des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen sind zu dulden.
8. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.
9. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers
durchzuführen…“

Abwägung:
zu 1) Das Anbauverbot von 15,0 ist bereits eingetragen, die weiteren Abstände für Aufschüttungen, Bäume und Sträucher und ähnlichem werden noch in die Satzung mit aufgenommen.
zu 2) Die Entscheidung bezüglich Zufahrten wird im Rahmen der Eingabeplanung entschieden.
zu 5) In die Satzung wird noch aufgenommen, dass die Oberflächenwässer aller Art sowie Hausabwässer nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden darf.
zu 7) Es wird in den Hinweisen aufgenommen, dass die entlang der Baugrundstücke befindlichen Verkehrszeichen an der Kreisstraße zu dulden sind.
zu 8) Dies wird in der Satzung aufgenommen.
zu 9) In der Satzung wird noch ein Passus zu Immissionsschutz bezüglich Mindestschallschutz aufgenommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

5. Regierung von Niederbayern, Landshut
Frau Bukowski mit Schreiben vom 17.06.2020

„… die Gemeinde Jandelsbrunn plant den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den südlichen Bereich des Hauptortes. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.
Der Planbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Jandelsbrunner Kellerstraße“ und ist somit als angebunden im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zu bewerten. Der überwiegende Teil des Planbereiches ist bereits bebaut. Eine größere Entwicklung in den Außenbereich ist nicht geplant. Es handelt sich zum Großteil um Lückenschlüsse zwischen der bestehenden Bebauung.
Die Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Erlass einer Einbeziehungssatzung „Jandelsbrunn-Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht entgegen…“

Abwägung:
Wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

6. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Herr Dr. Schramm mit Schreiben vom 29.05.2020

„ als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bzgl. der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten…“

Abwägung:
Auch bisher sind auf den bereits bebauten Nachbargrundstücken dezentrale Versickerungsanlagen errichtet worden, welche funktionieren.
Wie aus den beiliegenden Plänen ersehen werden kann, sind die einzelnen Baugrundstücke sehr groß und die möglichen Bebauungen sehr niedrig, so dass auch hier – bedingt durch Retentionszisternen – eine Versickerung gegeben ist.
In die Satzung wird mit aufgenommen, dass im Rahmen der Eingabeplanung für jedes einzelne Grundstück ein Sickertest zu machen ist.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

---

7. Bayernwerk Netz GmbH, Regen
Frau Weghofer mit Schreiben vom 29.05.2020

„ zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Zur elektrischen Versorgung der einzubeziehenden Flurnummern sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mit-geteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen…“

Abwägung:
Die Niederspannungskabel sind bereits in der Planung eingetragen.
In den Hinweisen wird zusätzlich vermerkt, dass bei den Kabelhaus-anschlüssen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abstimmung:

Ja: 17 Nein: 0

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Landratsamt Freyung-Grafenau, Kreisbauamt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung
- Amt für Ernährung und Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten, Regen
- Bund Naturschutz, Perlesreut
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Niederbayern
- Deutsche Telekom, Regensburg

Weitere Mitteilungen sind bei der Gemeinde innerhalb der Beteiligungsfrist nicht eingegangen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt vorliegenden Entwurf einer Einbeziehungssatzung unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse als Satzung. Diese tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord-Freud durch Deckblatt 1 auf Antrag

Sachverhalt:
Am 20.09.2019 wurde der Bebauungsplan Jandelsbrunn-Nord Freud nach langen Verhandlungen und mehrmaligen Änderungen in Kraft gesetzt.

Herr Maximilan Riedl, Böhmerwaldstraße 27, 94145 Haidmühle stellt nun den Antrag, den Bebauungsplan zu ändern, da er auf der Flurnummer 167/3 Gemarkung Jandelsbrunn eine Lager- bzw. Produktionshalle errichten möchte.

Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Verweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Nord Freud abgelehnt.

Die Umsetzung des Bauvorhabens setzt eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Diskussion:

Bei der hier vorhandenen Fläche ist zu bedenken, dass es sich im Umfeld zum beantragten Grundstück um Pachtflächen handelt, die nach Ablauf der Pachtzeit wieder in den Ursprungszustand zu versetzen sind. Momentan sind auf dem gesamten Gelände nur Stellplätze geplant und genehmigungsfähig. Eine Bebauung mit Hochbauten ist derzeit nicht vorgesehen. Sofern ein in

sich schlüssiges Konzept einer gewerblichen Entwicklung dargestellt werden kann, signalisiert der Gemeinderat Zustimmung.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Jandelsbrunn-Nord Freud durch Deckblatt 1 zu ändern (Änderungsbeschluss). Der Antragsteller hat die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes zu tragen. Die Verwaltung wird beauftragt, das für die Änderung erforderliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 17 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 5 Bauantrag; Erweiterung der best. Werkhallen sowie Anbau einer Hackschnitzel-Heizanlage auf Fl.Nr. 667, 678/2, 676/1, Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Bauherr: Eggerstorfer Herbert, Aßbergerweid 18, 94118 Jandelsbrunn

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

Das sonstige Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.
Nach Auffassung des Gemeinderates ist es zulässig, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
Es hat räumlichen Bezug zur bestehenden Bebauung.

Die gesetzliche Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO wird an der Ostseite des Vorhabens nicht eingehalten.
Eine Übernahme der fehlenden Abstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO durch den betroffenen Grundstückseigentümer ist erfolgt.

Erschließung:

I. Straße
Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 648 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

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. 50 m.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Trennsystem.
Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Fetthaltiges Gewerbeabwasser ist in einem Fettabscheider nach DIN 4041 vorzureinigen.
Benzin- und mineralölhaltiges Gewerbeabwasser ist in einem Schlammfang und Benzinabscheider nach DIN 1999 vorzureinigen.

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:
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 Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 1) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Bauherr: Gunter Gallasch, Bitzer Berg 22, 53819 Neunkirchen-Seelscheid

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

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

Bezügliche einer Bebauung in Wollaberg muss aber auch auf die Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen werden:
„Absolute Priorität hat die Freihaltung des Bergkegels von Bebauung zwischen der FRG 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Wollaberg-Hinterwollaberg. Ein weiteres Eingreifen in den historisch gewachsenen, radialen Baum- und Heckenbestand sollte ebenfalls unterbleiben.“

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 1011 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Das Vorhaben darf nicht näher als fünf Meter an die im Grundstück befindliche gemeindliche Wasserversorgungsleitung herangebaut werden. Ein Überbau derselben wird keinesfalls geduldet. Der Standort des Vorhabens ist entsprechend anzupassen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenen Hydranten DN 80 mm in einer Entfernung von ca. 75 m.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Mischsystem.

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:

Die Parzelle liegt im Bergkegel von Wollaberg, der wegen des Ensembleschutzes von weiterer Bebauung frei zu halten ist.

Beschluss:

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

Abstimmung: **Ja 3 Nein 14 Anwesend 17 Befangen 0**

TOP 7 Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 2) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Bauherr: Gunter Gallasch, Bitzer Berg 22, 53819 Neunkirchen-Seelscheid

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

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

Bezüglich einer Bebauung in Wollaberg muss aber auch auf die Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen werden:
„Absolute Priorität hat die Freihaltung des Bergkegels von Bebauung zwischen der FRG 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Wollaberg-Hinterwollaberg. Ein weiteres Eingreifen in den historisch gewachsenen, radialen Baum- und Heckenbestand sollte ebenfalls unterbleiben."

Erschließung:

I. Straße
Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 1011 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

II. Wasser
Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Das Vorhaben darf nicht näher als fünf Meter an die im Grundstück befindliche gemeindliche Wasserversorgungsleitung herangebaut werden. Ein Überbau derselben wird keinesfalls geduldet. Der Standort des Vorhabens ist entsprechend anzupassen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenen Hydranten DN 80 mm in einer Entfernung von ca. 75 m.

III. Abwasser
Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Mischsystem.

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:
Obwohl sich die Parzelle im ensemblegeschützten Bergkegel von Wollaberg befindet, würde ein Gebäude eine langjährige Bauruine ersetzen, die seit mehr als 30 Jahren immer wieder für Unstimmigkeiten sorgt und momentan einen sehr unordentlichen Zustand darstellt. Eine neue Bebauung ist allemal eine wesentliche Verbesserung der Situation.

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 8 Bauvoranfrage; Planung eines Wohngebäudes (Bauplatz 3) auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Bauherr: Gunter Gallasch, Bitzer Berg 22, 53819 Neunkirchen-Seelscheid

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

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

Bezügliche einer Bebauung in Wollaberg muss aber auch auf die Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen werden:
„Absolute Priorität hat die Freihaltung des Bergkegels von Bebauung zwischen der FRG 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Wollaberg-Hinterwollaberg. Ein weiteres Eingreifen in den historisch gewachsenen, radialen Baum- und Heckenbestand sollte ebenfalls unterbleiben.“

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 1011 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Das Vorhaben darf nicht näher als fünf Meter an die im Grundstück befindliche gemeindliche Wasserversorgungsleitung herangebaut werden. Ein Überbau derselben wird keinesfalls geduldet. Der Standort des Vorhabens ist entsprechend anzupassen.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenen Hydranten DN 80 mm in einer Entfernung von ca. 75 m.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Mischsystem.

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:

Grundsätzlich ist dieses Grundstück von Bebauung frei zu halten, da es sich im ensemblegeschützten Bergkegel von Wollaberg befindet. Außerdem wird die straßenmäßige Erschließung über den Seitenarm der Bergstraße als unzureichend beschrieben.

Beschluss:

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

Abstimmung: **Ja 4 Nein 13 Anwesend 17 Befangen 0**

TOP 9 Bauvoranfrage; Errichtung eines Hackschnitzel- und Gerätelagers auf Fl.Nr. 472, Gemarkung Hintereben

Sachverhalt:
Bauherr: Hois Christine u. Grundmüller Robert, Binderhügel 14c, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:
Das sonstige Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.
Nach Auffassung 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. 476 Gmkg. Hintereben.

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

II. Wasser

Bedarf nach Trinkwasser ist nach der Art der vorgegebenen Nutzung nicht gegeben.

III. Abwasser

Schmutzwasser fällt nach Art der vorgegebenen Nutzung nicht an.

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.

Diskussion:
Im Gemeinderat kann man sich das Bauvorhaben grundsätzlich vorstellen. Dieses sollte jedoch im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung ein Ensemble bilden. Sofern das Vorhaben näher an die bestehenden Gebäude gerückt wird, signalisiert man im Gemeinderat Zustimmung.

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

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

TOP 10 Bauantrag; Halle 1 Brandschutztechnische Ertüchtigung des Bürotrakts und Neustrukturierung der Büroräume auf Fl.Nr. 162, Gemarkung Jandelsbrunn

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

Ortsplanerische Beurteilung:
Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Baubestand (Gewerbegebiet, § 8 Bau NVO).

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.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 162/4 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Der Feuerschutz ist gewährleistet durch vorhandenes Fließgewässer (Rosenaubach) in einer Entfernung von ca. 200 m.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Trennsystem.

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

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

TOP 11 Bauantrag; Neuerrichtung einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnhaus,

Garage und Heizwerk auf Fl.Nr. 1200/11 und 1199/5, Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Bauherr: Georg Bauer (jun.), Mösing 1, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Eislacken, dessen Festsetzungen es entspricht.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur ERschließungsstraße, Fl.Nr. 1200/3 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 12 Bauantrag; Erweiterung des Dachgeschosses mit zwei Zwerchgiebeln auf Fl.Nr. 474, 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/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.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 476 Gmkg. Hintereben.
Es besteht kein Anspruch auf Durchführung von Winterdiensten zum Bauvorhaben durch die Gemeinde.

II. Wasser

Die Wasserversorgung kann gesichert werden über die gemeindliche Anlage.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist durch Abschluss einer Sondervereinbarung bereits geregelt (vgl. Sondervereinbarung vom 03.09.2015) und muss vor Baubeginn umgesetzt werden.
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 eine vorhandene Löschwasserzisterne in einer Entfernung von 220m.

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

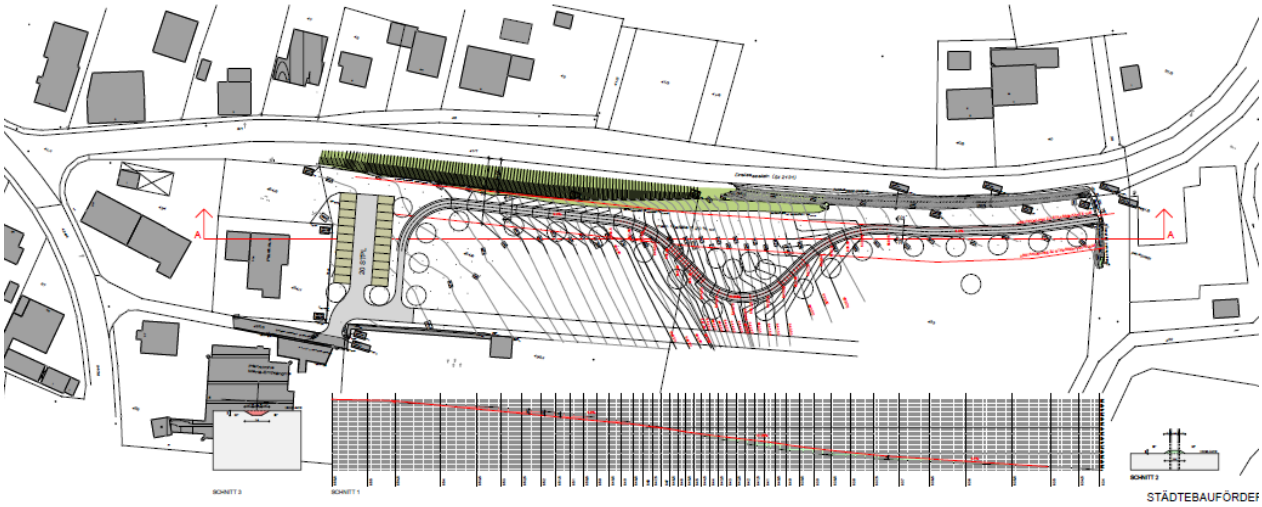
TOP 13 Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Bau eines Fußgängerweges von der Ortsmitte zum Badesee mit Anschluss Baugebiet Fritz-Pöschl-Straße

Sachverhalt:
Von den Besuchern unseres Freibades wird seit langem eine fußläufige Anbindung zur Ortschaft Jandelsbrunn gewünscht.

Bei der Entwicklung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Ortskernsanierung Jandelsbrunn (ISEK) wurde dieses Anliegen mit aufgenommen und nach Möglichkeiten der Umsetzung gesucht.
Durch den Ankauf der Kössl-Gründe hat sich eine Möglichkeit eröffnet, wie einerseits die fußläufige Anbindung des Badesees sowie die Verbindung zur Fritz-Pöschl-Straße zur Ortsmitte hergestellt werden kann.
Gleichzeitig können im näheren Umfeld der Kirche Parkplätze geschaffen werden.
Das Architekturbüro SSP hat einen Planentwurf ausgearbeitet.
Dieser Entwurf wurde bereits mit der Lenkungsgruppe, sowie mit dem Bauausschuss und dem staatlichen Bauamt Passau (wegen des Überquerens der St 2131) vorberaten.

Neben der technischen Anbindung gelingt es mit diesem Entwurf, entlang des Weges eine parkähnliche Situation herzustellen.

Insgesamt wird dieser Entwurf von den bisher damit befassten Gremien als positiv bewertet und richtet den Wunsch an den Gemeinderat, diese Planung nach Möglichkeit umzusetzen.



Diskussion:
Der Vorsitzende erläutert einige Details zur vorliegenden Planung. Insbesondere die Verschwenkung des Weges, um eine flachere Steigung zu erreichen, bedarf einer näheren Erklärung.

Beschluss:
Vorliegende Planung wird weiter verfolgt. Die Verwaltung erhält den Auftrag, die entsprechenden Förderanträge zu stellen.

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

TOP 14 Wasserverbund Krinning - Höllwies; Wasserliefervertrag mit der Stadt Hauzenberg

Sachverhalt:
Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der Gemeinde Jandelsbrunn wurde unter Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ein Verbund zwischen den Wasserhochbehältern Krinning (Stadt Hauzenberg) und Höllwies (Gemeinde Jandelsbrunn) hergestellt.
Für die Herstellung und den Unterhalt der technischen Anlagen wurde am 18.07.2019 mit der Stadt Hauzenberg eine Zweckvereinbarung zur Herstellung und Unterhaltung einer gemeinsamen Verbundleitung und Druckerhöhungsanlage samt Gebäude für den Anschluss des Wasserhochbehälters Höllwies (Gemeinde Jandelsbrunn) an den Wasserhochbehälter Krinning (Stadt Hauzenberg) geschlossen.
Zur Abnahme von Wasser ist ergänzend dazu noch ein Wasserliefervertrag mit der Stadt Hauzenberg zu schließen. Hierfür liegt der in der Anlage dargestellte Entwurf zu Grunde.

Beschluss:
Der Gemeinderat hat umfassende Kenntnis vom Wasserlieferungsvertrag mit der Stadt Hauzenberg und genehmigt diesen in allen Teilen. Der erste Bürgermeister wird zum Vollzug ermächtigt.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 15 Jahresrechnung 2019

TOP 15.1 Jahresrechnung 2019; Vorlage der Jahresrechnung gem. Art. 102 Abs. 2 GO

Sachverhalt:
Die Jahresrechnung 2019 wird dem Gemeinderat in schriftlicher Form mit der Sitzungsladung an die Hand gegeben. Die Jahresabschlusszahlen, wie sie sich nach den Berechnungen der Kämmerei darstellen, sind in der Anlage dargestellt.
Mit Vorlage gem. Art. 102 Abs. 2 GO ist eine nähere sachliche Prüfung sowie ein Beschluss nicht verbunden.

ohne Abstimmung

TOP 15.2 Jahresrechnung 2019; Vornahme der örtlichen Rechnungsprüfung gem. Art. 103 Abs. 1 u. 2 GO

Sachverhalt:

Zur weiteren Behandlung der Jahresrechnung 2019 ist eine örtliche Rechnungsprüfung vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist die vorgelegte Jahresrechnung dem lt. Geschäftsordnung bestellten Rechnungsprüfungsausschuss zu überweisen.

Diskussion:
Der Kämmerer bittet darum, die Rechnungsprüfung möglichst umgehend zu veranlassen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt zur weiteren Behandlung der Jahresrechnung 2019 die Vornahme der örtlichen Prüfung durch den lt. Geschäftsordnung bestellten Rechnungsprüfungsausschuss.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 16 Netzwerk Naturparkschulen; Kooperationsvertrag zwischen der Grund- und Mittelschule Jandelsbrunn, dem Naturpark Bayerischer Wald sowie der Gemeinde Jandelsbrunn

Sachverhalt:
Die Grundschule Jandelsbrunn wurde für das Projekt Naturpark-Schulen ausgewählt. Im Rahmen eines Kooperationsvertrags mit dem Naturpark Bayerischer Wald soll die Zusammenarbeit manifestiert werden.

Dazu von der Schule folgende Stellungnahme:

Bewerbung als Naturparkschule

In Absprache mit dem Kollegium der Grund- und Mittelschule Jandelsbrunn, dem Elternbeirat und dem Sachaufwandsträger bewirbt sich unsere Schule als Naturparkschule.

Was ist eine Naturparkschule und welche Ziele werden angestrebt?

Das Ziel des Kooperationsprojektes „Naturpark-Schule“ ist es, Kindern und Jugendlichen Themen aus den Bereichen Natur, Kultur und Heimat mit außerschulischen Partnern zu vermitteln. Diese Themen werden verbindlich und dauerhaft mit hohem Praxisbezug im Lehrplan der Schule verankert.
In Schulen, die als „Naturpark-Schulen“ ausgezeichnet werden, unterstützen die MitarbeiterInnen des Naturparks die Schule bzw. die LehrerInnen darin, dass Naturpark-Themen wie Natur und Landschaft, regionale Kultur und Handwerk, Land- und Forstwirtschaft regelmäßig im Unterricht, auf Exkursionen oder an Projekttagen behandelt werden. Die SchülerInnen lernen so ihre Region kennen und werden für sie begeistert.
Die Idee, in einzelnen Schulen die Zusammenarbeit zwischen einem Naturpark und einer Schule noch intensiver und langfristiger zu gestalten und diese Schulen als „Naturpark-Schule“ auszuzeichnen, haben die Naturparke in Österreich entwickelt. Dabei wird der Schulträger, z.B. die Gemeinde, von vornherein als dritter Partner mit einbezogen. „Naturpark-Schule“ ist also ein

Kooperationsprojekt, das vom Engagement der drei Partner Naturpark, Schule und Schulträger lebt.
Leitideen für Naturpark-Schulen sind:
Ein Naturpark ist ein vielfältiger Lern- und Erfahrungsort, Natur und Kultur im Umfeld der Schule werden für die SchülerInnen erlebbar, SchülerInnen werden für die Besonderheiten der Heimat sensibilisiert, es entsteht ein regionaler Bezug zum Bildungsplan. Naturpark-Schulen sind ein Beitrag zur Bildung für
nachhaltige Entwicklung (BNE). Für eine Naturpark-Schule ist eine gute Zusammenarbeit
von Schule, Naturpark und Schulträger/Gemeinde wichtig. Ebenso wie eine Kooperation mit außerschulischen Projektpartnern wie Forstamt, Handwerkern, Künstlern, Landwirten, Vereinen, Museen, interessierte Privatpersonen.

Kriterien:

1. Die Schule liegt in einer Gemeinde des Naturparks.
2. Es wird ein formaler Beschluss der Schulkonferenz und nach Möglichkeit des Schulträgers getroffen, dass die Schule „Naturpark-Schule“ werden soll.
3. Über die Kooperation wird eine schriftliche Vereinbarung auf Basis einer bundesweiten Mustervereinbarung geschlossen, die regional ergänzt werden kann.
4. Das Thema „Naturpark-Schule“ wird als Schulentwicklungsvorhaben umgesetzt und in Abstimmung mit den Zielen und Aufgaben des Naturparks im Schulprogramm bzw. Leitbild der Schule verankert.
5. Es werden die Ziele der Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der Aufgaben des Naturparks und der jeweiligen Besonderheiten der Schule und der Region definiert. Dabei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:
   a) Die Inhalte werden mit den im jeweiligen Bundesland gültigen Curricula, Bildungsplänen oder Lehrplänen abgestimmt.
   b) Ein fachübergreifendes Arbeiten wird angestrebt.
   c) Der regionale Bezug zum Naturpark, der Region und ihrer Geschichte und Kultur sowie alle regionalen Besonderheiten werden als Basis für Lerninhalte genutzt.
   d) Kenntnisse über Natur und Landschaft im unmittelbaren Umfeld der Schule werden vermittelt.
   e) Lern- und Erfahrungsorte auch außerhalb der Schule werden mit einbezogen.
   f) Möglichst viele Aspekte einer Bildung für nachhaltige Entwicklung werden aufgegriffen.
6. Die Schule benennt mindestens eine Ansprechperson, die für die Planung, den Informationsaustausch sowie die Dokumentation verantwortlich ist.
7. Es findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Schule und Naturpark statt, zu dem mindestens einmal im Schuljahr ein Treffen aller Beteiligten gehört.
8. Außerschulische Kooperationspartner werden mit einbezogen.
9. Jede Klasse jeder Jahrgangsstufe sollte mindestens einmal im Schuljahr das Thema Naturpark im Unterricht und darüber hinaus, z.B. in Projekttagen, Exkursionen etc., behandeln.
10. Die Umsetzung der Inhalte der Kooperation wird jährlich dokumentiert.
11. Über die Kooperation zwischen Schule und Naturpark wird öffentlich informiert.
    Dies geschieht auf folgende Art und Weise:
    a) Die Schule wird als „Naturpark-Schule“ durch eine Plakette gekennzeichnet.
    b) Über die „Naturpark-Schule“ wird in der Internetpräsenz der Schule berichtet.
    c) Über die „Naturpark-Schule“ wird regelmäßig in den Gremien der Schule berichtet.
12. Jährlich soll eine Lehrerfortbildung mit Bezug zum Naturpark angeboten werden.

Die oben genannten Informationen und Kriterien dazu wurden besprochen und können entsprechend umgesetzt werden.

Diskussion:

Im Gemeinderat wird diese Kooperation als positiv und sinnvoll bewertet. Man verspricht sich durch das Prädikat Naturparkschule eine wesentliche Steigerung der Attraktivität unserer Schule und kann damit ein einmaliges Angebot unterbreiten. Es fällt auf, dass in der jüngeren Vergangenheit viele Eltern ihre Kinder in Wald- und Naturkindergärten schicken. Dieser Gedanke kann in der Schule nun fortgeführt werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat hat umfassende Kenntnis von den Bestimmungen des Kooperationsvertrags und genehmigt diesen voll umfänglich.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

TOP 17 Sicherheitsbericht Polizei

Der Vorsitzende stellt einzelne Statistiken des Polizeiberichts vor.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unsere Region vergleichsweise sicher ist. Dies ist positiv zu bewerten.
Allerdings ist es aufgrund dieser Statistik fast nicht zu begründen, dass die Polizeistation Waldkirchen zur Inspektion aufgewertet wird.

ohne Abstimmung

TOP 18 Verschiedenes

Leitungsbonus für Kinderkrippe

Der Vorsitzende berichtet, dass dem Kindergarten Jandelsbrunn ein Leitungsbonus von ca. 16.000 Euro bewilligt wurde. Dieses Geld wird verwendet, um jungen Interessenten einen Praktikumsplatz im Kindergarten anzubieten.

Informationsfahrt

Am 18.07. findet um 13:00 Uhr eine Informationsfahrt für Gemeinderatsmitglieder zu den gemeindlichen Einrichtungen statt.

Verabschiedung der ausgeschiedenen Gemeinderatsmitglieder

Am Freitag, den 24.07.2020 findet im Hofstüberl die Verabschiedung der ausgeschiedenen Gemeinderatsmitglieder statt.

Abgemeldete Fahrzeuge

Josef Schmöller berichtet, dass im Gelände des Vereins „Vedischer Tempel und Kuhschutz e. V.“ in Zielberg immer mehr abgemeldete Autos zu stehen kommen. Dies müsse man mittlerweile abfallrechtlich überprüfen.

Zweckentfremdung der Bergstraße

Anton Heß berichtet, dass die Bergstraße in Wollaberg zunehmend von landwirtschaftlichen Fahrzeugen belagert wird. Dies entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung als öffentliche Parkfläche für Kirchenbesucher.

ohne Abstimmung

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 22:00 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