



# Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/06/2021

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 01.06.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	in der Aula der Volksschule Jandelsbrunn

---

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzende/r

Freund, Roland

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer/in

Pöschl, Max

#### Weitere Anwesende

Alexander Brandl, Grund,  
Johann Rosenberger, Heindlschlag,  
Christoph Rosenberger, Heindlschlag,  
Max Pöschl, Wollaberg,  
Marianne Pieringer, Weid

Gabi Wiener, Jandelsbrunn,  
Brigitte Rodler, Jandelsbrunn,  
Gabi Spannbauer, Jandelsbrunnermühle

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Autengruber, Anton	entschuldigt
Rodler, Georg	entschuldigt
Schmöllner, Josef	entschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- 1 Vorstellung des Entwurfes des denkmalpflegerischen Vorprojekts für das Hutterer-Haus Hauptstraße 11 Jandelsbrunn **SG 10/035/2021**
- 2 Bauleitplanung
  - 2.1 Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 33 und Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Heindlschlag Nord-West im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **SG 13/052/2021**
  - 2.2 Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 34 und Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Grund Nord-West im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **SG 13/049/2021**
  - 2.3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes „Jandelsbrunn Hofwiesen“ Deckblatt 6; Satzungsbeschluss nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB **SG 13/050/2021**
  - 2.4 Bauleitplanung; Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Heindlschlag Südost durch Deckblatt 1; Aufstellungsbeschluss **SG 13/055/2021**
- 3 Bauanträge
  - 3.1 Bauvoranfrage; Bau eines Einfamilienhauses mit Carport in Holzständerbauweise, Ausführung einstöckig auf Fl.Nr. 645 Gemarkung Jandelsbrunn **SG 13/045/2021**
  - 3.2 Bauvoranfrage; Neubau Hühnerstall mit überdachter Freilauhalle; Überdachung für Futterlager auf Fl.Nr. 682/6 Gemarkung Hintereben **SG 13/046/2021**
  - 3.3 Bauvoranfrage; Erweiterung des bestehenden Anwesens um Wohn- und Geschäftshäuser für Betriebshelfer auf Fl.Nr. 264/2, 264/1 Gemarkung Jandelsbrunn **SG 13/047/2021**
  - 3.4 Bauantrag; Anbau an das bestehende Wohnhaus, Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 373/2 Gemarkung Jandelsbrunn **SG 13/053/2021**
  - 3.5 Bauantrag; Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf Fl.Nr. 6/7 Gemarkung Hintereben **SG 13/054/2021**
- 4 Verschiedenes

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

Mit der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung besteht Einverständnis.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1     Vorstellung des Entwurfes des denkmalpflegerischen Vorprojekts für das Hutterer-Haus Hauptstraße 11 Jandelsbrunn</b>
---

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2020 TOP 6 das Architekturbüro Andreas Schmöller, Passau mit der Erstellung eines denkmalpflegerischen Vorprojektes beauftragt.

In Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde dieses Konzept erarbeitet und den Fachbehörden vorgelegt.

Architekt Andreas Schmöller stellt dem Gemeinderat das Konzept vor.

Er beschreibt zunächst den Zustand des Hauses und erläutert die vorgesehene Nutzung. Der Zugschnitt und die Raumaufteilung müssen dafür nicht wesentlich verändert werden. Als sehr positiv ist zu sehen, dass mit dem Obst- und Gartenbauverein bereits ein wesentlicher Aspekt der Nutzung vorhanden ist.

Insgesamt wird als Arbeitstitel „Haus der Tradition, Kunst und Kultur“ verwendet. Die Räume im Erdgeschoß sind hauptsächlich Räume für die funktionelle Nutzung im Vereinswesen, während das Obergeschoß für eher kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann. Sehr reizend wäre die Verwendung auch als Trauzimmer.

Architekt Schmöller stellt nach Rückfrage vorläufig geschätzte Kosten von rund 1,3 Mio. Euro in den Raum, wobei dies eine äußerst grobe Schätzung ist und angesichts der momentanen Preisentwicklungen im Bausektor schwierig darzustellen sind.

Als dringlich beschreibt der Planer die Instandsetzung des Daches, welches über die ganze Fläche hinweg undicht ist. Ein dauernder Nässeintritt würde den an sich noch gut erhaltenen Dachstuhl nachhaltig schädigen. Empfohlen wird daher, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine vorgezogene Maßnahme anzustoßen. Die Fördermöglichkeiten dafür werden gut eingeschätzt.

### Diskussion:

Der Entwurf findet im Gemeinderat Gefallen. Etwas mit Sorge betrachtet man, dass mit dem Umbau der Brauereigaststätte in Jandelsbrunn hohe finanzielle Ausgaben anstehen, sodass man die Umsetzung des Hutterer-Hauses noch etwas zeitlich wird schieben müssen. Auf die Frage, inwieweit die Denkmalbehörden noch Einfluss auf die Planung nehmen können, bzw. das Konzept mittragen antwortet Herr Schmöller, dass im Rahmen des Vorprojektes eine enge Abstimmung mit den Behörden erfolgt ist und das Denkmalamt bereits Zustimmung signalisiert hat. Einig ist man sich, dass das Dach des Hauses so schnell wie möglich dicht gemacht werden muss.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt das denkmalpflegerische Vorkonzept. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten auszuloten. Vorbehaltlich der Finanzierbarkeit soll das Projekt verwirklicht werden.

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

<b>TOP 2    Bauleitplanung</b>
--------------------------------

<b>TOP 2.1    Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 33 und Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Heindlschlag Nord-West im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2021 TOP 1.2 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO beschlossen und die Planentwürfe vom 25.01.2021 des Architekturbüros Knödlseeder wurde in der Sitzung vom 02.02.2021 gebilligt.

Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 fand in der Zeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 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 15.04.2021 bis 17.05.2021 statt.

Folgende Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange sind zu behandeln:

### **Eingegangene Stellungnahmen**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40                    | 17.05.2021 |
| 2. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41                    | 17.05.2021 |
| 3. Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz         | 17.05.2021 |
| 4. Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt                       | 17.05.2021 |
| 5. Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde        | 17.05.2021 |
| 6. Regierung von Niederbayern                                     | 12.05.2021 |
| 7. Wasserwirtschaftsamt   | 21.04.2021 |
| 8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten | 19.04.2021 |
| 9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,                 |            |

10. Bayernwerk

03.05.2021

11. Kreisbrandinspektion FRG

17.04.2021

12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

16.04.2021

13. Deutsche Telekom

15.04.2021

---

**1. Träger öffentlicher Belange:****Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40**

Herr Wilhelm

Schreiben vom 12.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan**

1. „...von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird angeregt, auch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche A2 darzustellen (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Ausgleichsfläche A2 ist im Bebauungsplan darzustellen.

**Abstimmung:****Ja: 14****Nein: 0**

---

**Zum Bebauungsplan**

1. „...von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass in der Präambel teilweise Fassungsangaben erfolgten. Hier gilt es grundsätzlich zu beachten, dass ohne Angabe der Fassung jeweils die aktuelle zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung gilt und bei der Angabe einer Fassung diese maßgeblich ist. Spätere Gesetzesänderung wären in diesem Fall unerheblich. Um einen Ausfertigungsmangel zu vermeiden wird empfohlen, die einzelnen Blätter mit einem " Titel" zu versehen (z. B. " Bebauungsplan GE Heindlschlag Nordwest"; vgl. 11. Zeichnerischer Teil und IV. Planliche Festsetzungen jeweils am Blattende) oder die einzelnen Blätter mechanisch untrennbar zu verbinden. Diesbezüglich wird auf die Mitteilung an die Gemeinden vom 08.06.2017 verwiesen...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Dem Hinweis der unteren Bauaufsichtsbehörde wird Folge geleistet. Zu jeder Gesetzesangabe wird auf die aktuelle Fassung Bezug genommen. Die Blätter werden in der Fußzeile gekennzeichnet und in der Endfassung mechanisch untrennbar miteinander verbunden.

**Abstimmung:****Ja: 14****Nein: 0**

---

**2. Träger öffentlicher Belange:****Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz**

Herr Krodinger

Schreiben vom 28.04.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan**

1. „...hierzu wird auf die Stlgn. zum BBPI verwiesen und zum als Bestandteil des BBPI angegebenen schalltechnischen Geoplan-Bericht v. 23.03.2021 (Nr. S20121 18)- wozu stichpunktartig folgende Hinweise und Empfehlungen gemacht wurden, nachdem keine Festsetzungen zu schalltechnischen Einschränkungen nach dem Konzept der Lärmkontingentierung unter Gliederung des Emissionsverhaltens der Gewerbeflächen vorgenommen wurden:

- Die schalltechnischen Untersuchungen erstrecken sich auf den Neubau einer Lager- und Produktionshalle inklusive schalltechnischer relevanter Anlagen und Einrichtungen durch den Bestandsbetrieb auf dem Be-

triebsgelände mit betrieblichen Anlagen zur Fertigungs-Produktion und Montage von Lärmschutz-Wände unter Verwendung von Holzbearbeitungsmaschinen und zur Holz Trocknung mit Hackschnitzelheizung; warum das bestehende Betriebsgelände nicht ebenfalls als Gewerbegebietsfläche mit ausgewiesen wurde, ist nicht bekannt.

-> Es wird empfohlen, das bestehende Betriebsgelände ebenfalls als GE-Fläche auszuweisen, nachdem die Untersuchungen die Lärmbeiträge aus dem geplanten Betrieb der vorgesehen Lager- und Produktionsflächen mit Nebeneinrichtungen und u.a. aus dem bauseitigen Bestandsanlagen mit den neuen Liefer-, Rangier- und Ladebereichen zur Be-/Entladung durch motorbetriebene Hub-/Transportfahrzeuge, durch Nutzung von Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen unter einem Regelbetrieb von 07 bis 17 Uhr und auch mit Option auf einen sog. Nachbetrieb bis 22 Uhr sowie für Sonn-/Feiertage berücksichtigen. Hinweis: Als maßgebliche Einwirkorte wurden acht Immissionsorte herangezogen wo zur Tagzeit wegen Lärmvorbelastung auf reduzierte Lärmwerte zum sog. Irrelevanzkriterium abgestellt wurde und zur Nachtzeit auf die normalen nach TA Lärm für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte. Außerdem wurde auch auf das sog. Spitzenpegelkriterium abgestellt und auf anlagenbedingten Fahrverkehrslärm auf öffentlich gewidmeten Verkehrswegen.

- Den Berechnungsergebnissen zufolge ist davon auszugehen, dass durch die betriebliche Erweiterung unter bestimmten Betriebsbedingungen die nach TA Lärm gelten Anforderungen zum Lärmschutz (weiterhin) eingehalten werden können; dazu wurden unter Ziffer 6 des LSG-Berichtes Anforderungen zu Lärmschutzauflagen (als Vorschläge für textliche Festsetzungen und für Auflagen) vorgeschlagen.

- In Abweichung zu nach Nr. 6.1 des Berichtes angegebener Festsetzungsvorschläge und zu nach Nr. 6.2 angegebenen Auflagenvorschlägen wurden aus fachtechnischer Sicht jedoch andere Formulierungen vorgeschlagen; siehe Stlgn. BBPI !

- Anforderungen zur Lärminderung und zur Lärmbegrenzung nach im schalltechn. Geoplan-Bericht v. 23.03.2021 (Nr. S2012118) zu Lärmberechnungen zugrunde gelegten Daten und Betriebsverhältnisse (wie betriebliche, bauliche, schalltechnische Eingangsdaten, zu Halleninnenpegel und Schalleistungsdaten sowie zu Betriebs/ Einsatzzeiten) insbesondere zu:

- Umfassungsbauteile bei der neuen Produktions-/Lagerhalls auf fugendichte Bauweise und mit erf. Bau-schalldämmmaßen --entspr. Nr: 6.1 Geoplanbericht angegebener Werte für Wände, Dach, Tor Fenster, Tür, Lichtband-sowie an der Trockenkammer Türen, Tore und Fenster grundsätzlich -ausgenommen für kurzzeitigen Ein-/Ausgang bzw. zu Warenein-/ausgang.- die während der Verrichtung lauter Arbeiten oder Tätigkeiten oder bei Maschineneinsatz geschlossen zu halten sind

- Unzulässiger Betrieb durch Fahr-/Lade- und Liefertätigkeiten im Außenbereich auf dem Betriebsgelände unter Einsatz kraftstoffbetriebene Fahr-/ladefahrzeuge während des Nachtzeitraumes (22 bis 06 Uhr); sind mit Ausnahme des Betriebes und Einsatz eines Elektrostaplers auf die Tagzeit außerhalb von Ruhezeiten (von 06.00 bis max. 20.00 Uhr) zu begrenzen.

- Trockenkammer ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch betriebszeitangepasste Lade- und Beschickungstätigkeiten Be- und Entladungen ausschließlich während der Tagzeit ( außerhalb der Nachtzeit) vorgenommen werden wobei über eine anlagentechnische Steuerungssoftware nachzeitregulierter Betriebszustand unter Absenkung der Lüftungs-Ventilatorendrehzahlen zur Nacht möglich ist (Regelung über Trocknermanagement durch Drehzahlabsenkung zur Schallreduzierung mit Umluftmengen-Optimierung/fachgerechte Einstellung bauseitiger Steuerungstechnik) so dass zur Lärmbegrenzung Lärmpegel zu vom Lüftungsbetrieb ausgehender Geräusche (insbesondere am Außenkühler) 80 dB(A) nicht überschritten werden.

- Errichtung, Betrieb und Wartung lärm erzeugenden Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik und Entkopplung körperschallabstrahlende Anlagenteile durch elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude-/Anlagenteilen Anlagengeräusche dürfen nicht tonhaltig sein und keine tiefen Frequenzen hervorrufen, wozu weitergehende Auflagen zur Lärminderung entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik und zur Verwendung geeigneter Schallschutzsysteme wie z.B. durch Kulissenschalldämpfer vorbehalten werden.

- Der Kamin des Heizhauses und Gebäudeöffnungen im Bereich an der geplanten Hackschnitzel-Holzfeuerungsanlage dürfen 80 dB(A) nicht überschreiten; dies ist bei der Bauausführung unter Beauftragung fachkundiger Firmen umzusetzen und ggf. unter Verwendung geeigneter Rohrgas-/Kulissen-Schalldämpfer zu gewährleisten.

- Erforderliche Maßnahmen bei Abweichungen der vorgenannten Anforderungen bzw. vom Geoplan-Lärmgutachten zugrunde gelegter Berechnungsdaten zur Anlagennutzung und Betriebsweise sowie von Betriebsbedingungen zur Anlagenbeschickung und -Steuerung, durch anlagenbezogene unzumutbar vom Betrieb ausgehende Lärm- bzw. Geräuschemissionen und anlagenbezogenen Fahrverkehr anhand Lärmgutachten und -messungen durch Sachverständigengutachter zum Nachweis, dass die zur Lärminderung und -begrenzung angegebenen Immissionswerte durch Anlagenbetrieb ausgehender Geräusche nicht überschritten werden

- zum Vorbehalt auf geeignete Abhilfe-/Lärminderungsmaßnahmen, die unter Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit über Schallschutzgutachten zu belegen bzw. nachzuweisen sind; unter Auflagenvorbehalt (wie z.B. anhand Maßnahmen zur Steuerung des An-/Abfahrverkehrs, durch Geschwindigkeits- und /Betriebszeitbeschränkungen oder durch Anbringen bautechnisch lärmindernder Maßnahmen wie z.B. Schallschluckelemente, etc.).

Sonstige Empfehlungen (zum Trennungsgebot, nach § 50 BImSchG und § 8 i.V. § 3 Abs.5 BauNVO): Zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender und schutzbedürftiger Nutzungen und Flächen bzw. An-

lagen im Freien sind nach dem sog. Trennungsgebot Flächen mögl. weit entfernt von schutzbedürftiger (Wohn)-Bebauung anzuordnen und umgekehrt, um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden und um eine mögl. Nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu ermöglichen. Demzufolge sollten künftig keine weiteren schutzbedürftigen Wohnnutzungen an die Betriebsflächen herangeführt werden. Vorgaben zum Lärmschutz können zum Umweltbericht mit aufgenommen (insbesondere zum Schutzgut Mensch-Lärm).

Weitere schalltechnische Anforderungen und Auflagen werden unter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Errichtung von baulichen Anlagen hat unter den vorgenannten Hinweisen stattzufinden. Lärmschutztechnische Maßnahmen und Einrichtungen sind im Bauantragsverfahren darzustellen. Die Funktionalität lärmindernder Apparate ist durch entsprechende Zertifikate nachzuweisen.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

### Zum Bebauungsplan

1. „...nachdem keine Festsetzungen zu schalltechnischen Einschränkungen nach dem Konzept der Lärmkontingentierung unter Gliederung des Emissionsverhaltens der Gewerbeflächen vorgenommen wurden, werden zu Immissionsschutzmaßnahmen und zum als Bestandteil des BBPI angegebenen schalltechnischen Geoplan-Bericht v. 23.03.2021 (Nr. S2012118) folgende Hinweise und Empfehlungen gemacht:

- Die schalltechn. Untersuchungen erstrecken sich auf den Neubau einer Lager- und Produktionshalle inklusive schalltechnischer relevanter Anlagen und Einrichtungen durch den Bestandsbetrieb auf dem Betriebsgelände mit betrieblichen Anlagen zur Fertigungs-Produktion und Montage von Lärmschutz-Wände unter Verwendung von Holzbearbeitungsmaschinen und zur Holz Trocknung mit Hackschnitzelheizung.

- Die Untersuchungen berücksichtigen Lärmbeiträge aus dem geplanten Betrieb der vorgesehen Lager- und Produktionsflächen mit Nebeneinrichtungen und aus dem bauseitigen Bestandsanlagen mit den neuen Liefer-, Rangier- und Ladebereichen zur Be-/Entladung durch motorbetriebene Hub-/Transportfahrzeuge, durch Nutzung von Mitarbeiter- und kundenparkplätzen unter einem Regelbetrieb von 07 bis 17 Uhr und auch mit Option auf einen sog. Nachbetrieb bis 22 Uhr sowie für Sonn-/Feiertage. Im Bereich der Neubauhallen ist auch der Einsatz einer mobilen Absauganlage zum Innenbereichseinsatz berücksichtigt und für Nachtarbeitszeitbetrieb und zum Betrieb eine Holz Trocknungsanlage und Holzhackgut- bzw. /Hackschnitzelfeuerungsanlage.

- Als maßgebliche Einwirkorte wurden 8 Immissionsorte herangezogen wo zur Tagzeit wegen Lärmvorbelastung auf reduzierte Lärmwerte zum sog. Irrelevanzkriterium abgestellt wurde und zur Nachtzeit auf die normalen nach TA Lärm für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte. Außerdem wurde auch auf das sog. Spitzenpegelkriterium abgestellt und auf anlagenbedingten Fahrverkehrslärm auf öffentlich gewidmeten Verkehrswegen.

- Den Berechnungsergebnissen zufolge ist davon auszugehen, dass durch die betriebliche Erweiterung unter bestimmten Betriebsbedingungen die nach TA Lärm gelten Anforderungen zum Lärmschutz (weiterhin) eingehalten werden können; dazu wurden unter Ziffer 6 des LSG-Berichtes Anforderungen zu Lärmschutzauflagen (als Vorschläge für textliche Festsetzungen und für Auflagen) vorgeschlagen.

- In Abweichung zu nach Nr. 6.1 des Berichtes angegebener Festsetzungsvorschläge und zu nach Nr. 6.2 angegebenen Auflagenvorschlägen werden aus fachtechnischer Sicht andere Formulierungen vorgeschlagen; diese werden wie folgt angegeben

1) Zum Lärmschutz -zur Lärminderung und zur Lärmbegrenzung- sind die im schalltechnischen Geoplan-Bericht v. 23.03.2021 (Nr. S2012118) zu Lärmberechnungen zugrunde gelegten Daten und Betriebsverhältnisse (wie betriebliche, bauliche, schalltechnische Eingangsdaten, zu Halleninnenpegel und Schalleistungsdaten sowie zu Betriebs-/Einsatzzeiten) zu beachten bzw. entsprechend einzuhalten; insbesondere zu folgenden Anforderungen:

- +die Umfassungsbauteile bei der neuen Produktions-/Lagerhalle sind in fugendichter Bauweise und mit hinreichend ausgelegten Bauschalldämmmaßen -entspr. Nr. 6.1 Geoplanbericht angegebener Werte für Wände, Dach, Tor Fenster, Tür, Lichtband sowie an der Trockenkammer auszuführen bzw. herzustellen.

- +während der Verrichtung lauter Arbeiten oder Tätigkeiten oder bei Maschineneinsatz sind Türen, Tore und Fenster grundsätzlich geschlossen zu halten; ausgenommen für kurzzeitigen Ein-/Ausgang bzw. zu Warenein-/ausgang.

- +Während des Nachtzeitraumes (22 bis 06 Uhr) sind Fahr-/Lade- und Liefertätigkeiten im Außenbereich auf dem Betriebsgelände unter Einsatz kraftstoffbetriebener Fahr-/Ladefahrzeuge unzulässig; diese sind mit Ausnahme des Betriebes und Einsatz eines Elektrostaplers auf die Tagzeit außerhalb von Ruhezeiten (von 06.00 bis max. 20.00 Uhr) zu begrenzen.

+die Trockenkammer ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch betriebszeitangepasste Lade- und Beschickungstätigkeiten Be- und Entladungen ausschließlich während der Tagzeit ( außerhalb der Nachtzeit) vorgenommen werden und möglichst so vorzeitig, dass ein über eine anlagentechnische Steuerungssoftware nachzeitregulierter Betriebszustand unter Absenkung der Lüftungs-Ventilatorendrehzahlen zur Nacht möglich ist (Regelung über Trocknermanagement durch Drehzahlabenkung zur Schallreduzierung mit Umluftmengen-Optimierung unter fachgerechter Einstellung bauseitiger Steuerungstechnik) wobei ein zur Lärmbegrenzung angesetzter Lärmpegel zu vom Lüftungsbetrieb ausgehender Geräusche (insbesondere am Außenkühler) einen Emissionswert von 80 dB(A) nicht überschritten werden darf. Dabei sind lärmzeugenden Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten und körperschallabstrahlende Anlagenteile durch elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude-/Anlagenteilen zu entkoppeln; Anlagengeräusche dürfen nicht tonhaltig sein und keine tiefen Frequenzen hervorrufen, wozu weitergehende Auflagen zur Lärminderung entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik und zur Verwendung geeigneter Schallschutzsysteme wie z.B. durch Kulissenschalldämpfer vorbehalten werden.

+ Der Kamin des Heizhauses und Gebäudeöffnungen im Bereich an der geplanten Hackschnitzi-Holzfeuerungsanlage dürfen einen Schalleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten; dies ist bei der Bauausführung unter Beauftragung fachkundiger Firmen umzusetzen und ggf. unter Verwendung geeigneter Rohrgas-/Kulissenschalldämpfer zu gewährleisten.

2) Bei Abweichungen der vorgenannten Anforderungen bzw. vom Geoplan-Lärmgutachten zugrunde gelegter Berechnungsdaten zur Anlagennutzung und Betriebsweise sowie von Betriebsbedingungen zur Anlagenbeschickung und -steuerung, die zu einer relevanten Lärmerhöhung führen können durch anlagenbezogene unzumutbar vom Betrieb ausgehende Lärm- bzw. Geräuschemissionen und anlagenbezogenen Fahrverkehr ist nach Aufforderung des Landratsamtes Freyung-Grafenau anhand Lärmgutachten und -messungen durch Sachverständigengutachter nachzuweisen, dass die zur Lärminderung und -begrenzung angegebenen Immissionswerte durch Anlagenbetrieb ausgehender Geräusche nicht überschritten werden.

Dazu folgender Hinweis zum Schallschutz bzw. zur Lärminderung:

Abweichungen von zur Betriebscharakteristik zugrunde gelegten Angaben oder der vorgenannten Anforderungen zum Schallschutz, die zu einer relevanten Lärmerhöhung führen, bedürfen der schalltechnischen Prüfung auf geeignete Abhilfe-/Lärminderungsmaßnahmen, die unter Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit über Schallschutzgutachten zu belegen bzw. nachzuweisen sind. Dazu bleiben dem Landratsamt Freyung-Grafenau zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes der Nachbarschaft -vor unzulässigen Lärmimmissionen- und zum Stand der Lärmtechnik die Festsetzung zusätzlicher Auflagen vorbehalten (wie z.B. anhand Maßnahmen zur Steuerung des An-/Abfahrverkehrs, durch Geschwindigkeits- und /Betriebszeitbeschränkungen oder durch Anbringen bautechnisch lärmindernder Maßnahmen wie z.B. Schallschluckelemente, etc.).

Sonstige Empfehlungen (zum Trennungsgebot, nach § 50 BImSchG und § 8 i. V. § 3 Abs.5 BauNVO): Zur Vermeidung von engem Nebeneinander störender und schutzbedürftiger Nutzungen und Flächen bzw. Anlagen im Freien sind nach dem sog. Trennungsgebot Flächen mögl. weit entfernt von schutzbedürftiger (Wohn)-Bebauung anzuordnen und umgekehrt, um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden und um eine mögl. nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu ermöglichen. Demzufolge sollten künftig keine weiteren schutzbedürftigen Wohnnutzungen an die Betriebsflächen herangeführt werden. Vorgaben zum Lärmschutz können zum Umweltbericht mit aufgenommen (insbesondere zum Schutzgut Mensch-Lärm)

Weitere schalltechnische Anforderungen und Auflagen werden unter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Errichtung von baulichen Anlagen hat unter den vorgenannten Hinweisen stattzufinden. Lärmschutztechnische Maßnahmen und Einrichtungen sind im Bauantragsverfahren darzustellen. Die Funktionalität lärmindernder Apparate ist durch entsprechende Zertifikate nachzuweisen.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

### **3. Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt**

Herr Eder

Schreiben vom 04.05.2021

---

### **Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 33 (GE Heindlschlag Nord West) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (GE Heindlschlag Nord West) bestehen seitens des kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände.

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

**Abwägung zu Punkt 1:**

Eine Lärmschutzberechnung hat bereits stattgefunden. Der Bauwerber hat eventuell erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu errichten.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**4. Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde**

Herr Simmet

Schreiben vom 10.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...zur Aufstellung der genannten Bauleitpläne kann nach hier zu vertretenden Belangen mitgeteilt werden:

Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem nach §23 BNatSchG festgesetzten Naturschutzgebiet. Ebenso befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG, sowie Art. 23 BayNatSchG auf der Eingriffsfläche. Das im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet (§26 BNatSchG) bleibt durch das Vorhaben unberührt.

Der Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie des Ausgleichsflächenbedarfs kann von dieser Seite zugestimmt werden.

Zur Festsetzung der Ausgleichsfläche A1 in Höhe von 880m<sup>2</sup> und den dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen besteht Einverständnis.

Die gewählte Ausgleichsfläche A2, Fl.Nr. 58/2, Gemarkung Heindlschlag, ist nicht zur Erfüllung des Ausgleichserfordernisses gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geeignet.

Aufgrund der sehr geringen Größe der Fläche und gleichzeitig der Lage innerhalb des Siedlungsraum und der damit verbundenen vielfältigen Störwirkungen ist davon auszugehen, dass eine nennenswerte ökologische Aufwertung im Sinne des Naturschutzes auf dieser Fläche nicht möglich ist.

Der erforderliche Ausgleich durch den zu erwartenden Eingriff ist daher in anderer geeigneter Weise zu erbringen, um dem dadurch entstehenden Mangel abzuwehren.

Alternativvorschlag der UNB: Der zusätzliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 1048 m<sup>2</sup> kann im Anschluss an den Geltungsbereich des jetzt festgesetzten GE durch Erweiterung der bereits vorgesehenen Pflanzung in westliche Richtung auf mind. 4 Pflanzreihen und eine Mindestbreite von 8 m erbracht werden. Die Festsetzungen unter B "Festsetzungen zur Grünordnung" der vorliegenden Satzung, Ziff. 1.2., Ziff. 9. und 10. sind auch auf diese Ausgleichsfläche anzuwenden.

Für den Fall der Übernahme dieses Vorschlags in die Planung kann Zustimmung nach hier zu vertretenden Belangen in Aussicht gestellt werden.

Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Der Alternativvorschlag der unteren Naturschutzbehörde wird in der Planung dargestellt und umgesetzt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**5. Träger öffentlicher Belange:**

**Regierung von Niederbayern**

Herr Bauer

Schreiben vom 12.05.2021

---

### Zum Flächennutzungsplan

1. „...die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 33, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu schaffen.

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Betrieb an und entspricht den landesplanerischen Erfordernissen. Da der bestehende Betrieb im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit nicht dargestellt ist, erscheint es sinnvoll, das gesamte Gebiet zu überplanen...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Zum aktuellen Bauvorhaben wird der Flächennutzungsplan geändert. In die Planung wird der gesamte Betrieb mit einbezogen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

### Zum Bebauungsplan

1. „...die Gemeinde Jandelsbrunn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Heindlschlag Nord-West“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu schaffen.

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Betrieb an und entspricht den landesplanerischen Erfordernissen. Gegebenenfalls erscheint es sinnvoll, den Bestandsbetrieb in die Planungen miteinzubeziehen und das gesamte Gebiet planungsrechtlich zu regeln. Es wird diesbezüglich auf die Beratung durch das Landratsamt Freyung-Grafenau verwiesen. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Planung wurde in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau) erstellt und berücksichtigt das neue sowie das bestehende Betriebsgelände.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

### **6. Träger öffentlicher Belange:**

**Wasserwirtschaftsamt**

Herr Schramm

Schreiben vom 21.04.2021

---

### Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

1. „ gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wir möchten darauf hinweisen, dass das Regenrückhaltebecken aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht relevant ist, da die Einleitung in den Mischwasserkanal und nicht in ein Gewässer erfolgt...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Jandelsbrunn ist nicht ausreichend dimensioniert, um das Oberflächenwasser des gesamten Betriebsgeländes aufnehmen zu können. Es wäre insoweit auch widersinnig, unverschmutztes Oberflächenwasser über die Mischwasserkanalisation zu verschmutzen, um es unmittelbar darauf in der Kläranlage wieder der Reinigung zuzuführen. In enger Absprache mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau wurde daher ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches vorsieht, dass über verschiedene Rigolen das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann. Lediglich ein Notüberlauf wird an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, der jedoch nur zum Tragen kommt, wenn die eigene Sickervorrichtung kurzzeitig überlastet ist. Die Funktionalität der Sickeranlage muss dauerhaft sichergestellt sein. Insoweit erteilt der Gemeinderat das Einverständnis zum Anschluss des **Notüberlaufs** an die Mischwasserkanalisation.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**7. Träger öffentlicher Belange:**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)**

Herr Primbs

Schreiben vom 22.04.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit DB Nr. 33 und zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heindschlag Nord-West“ keine grundsätzlichen Einwendungen.

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 1:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**8. Träger öffentlicher Belange:**

**Bayernwerk**

Frau Weghofer

Schreiben vom 03.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...gegen das o. g. 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 Lageplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich (rot) markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, die Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren.

## 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen 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.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

## Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung der beplanten Flurnummer sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

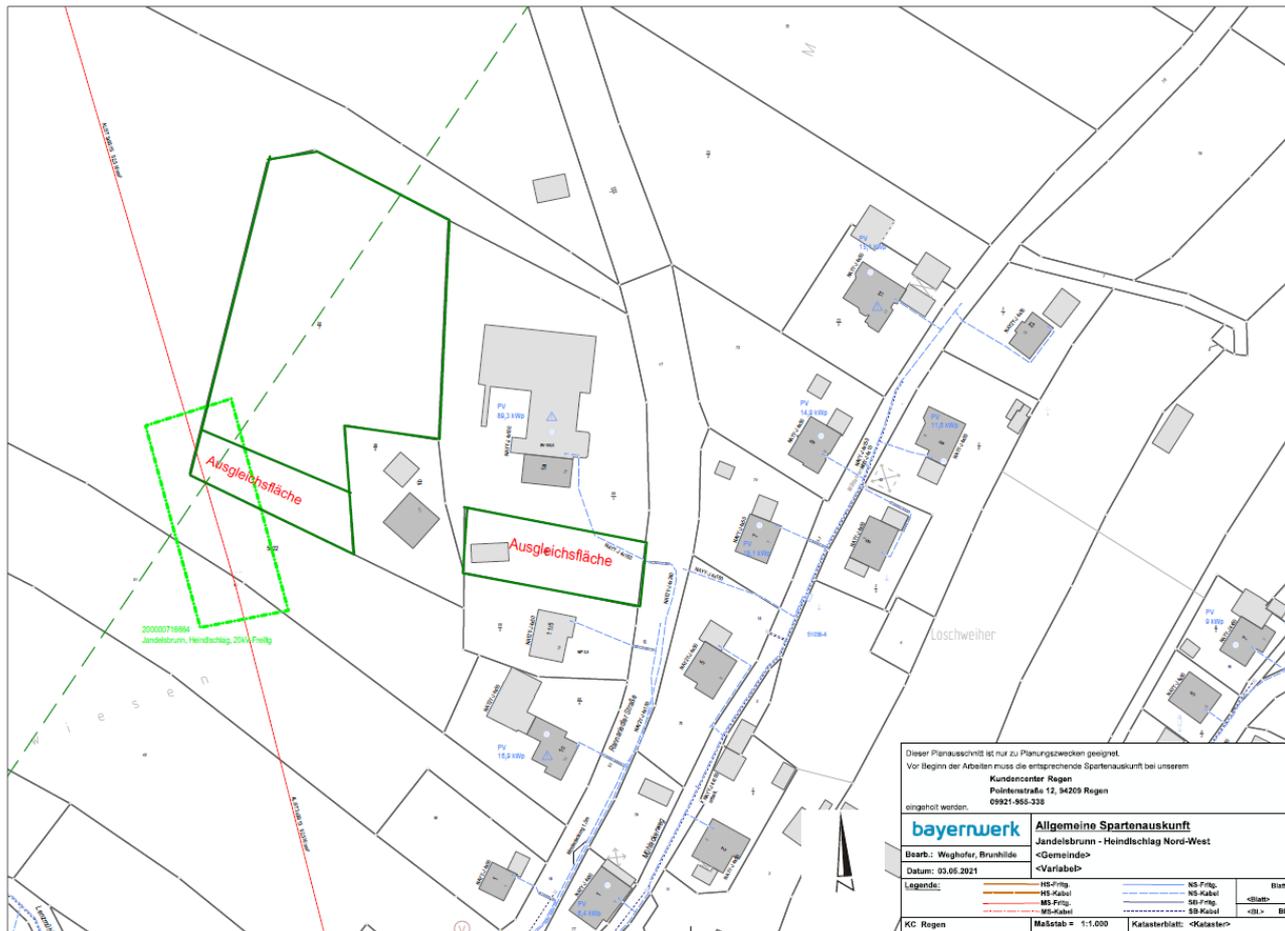
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich 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.

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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen...



**Abwägung zu Punkt 1:**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

**9. Träger öffentlicher Belange:**  
**Kreisbrandinspektion FRG**  
Herr Süß  
Schreiben vom 17.04.2021

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „ für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten...“

**Abwägung zu Punkt 1:**  
Die Bestimmungen der BayBO für den baulichen Brandschutz werden beachtet. Die Anmerkung wird zusätzlich als Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

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...“

**Abwägung zu Punkt 2:**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

3. „ für eine manuelle Brandbekämpfung müssen mindestens 1600 l/min Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen, dass aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

Die Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Sollte vom Hydrantennetz der Löschwasserbedarf nicht ausreichend sein, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit 200 m<sup>3</sup> Wasserinhalt zu erstellen. Alternativ kann auch ein Löschwasserreich errichtet werden, der dann der DIN 14210 entsprechen muss. Löschwasserbehälter und Löschwasserreiche müssen von der Brandschutzdienststelle abgenommen werden...“

**Abwägung zu Punkt 3:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Deutsche Telekom

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 14    Nein 0    Anwesend 14    Befangen 0**

**TOP 2.2    Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 34 und Aufstellung eines Bebauungsplanes WA Grund Nord-West im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2021 TOP 1.1 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn sowie die Aufstellung eines Bebau-

ungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) Grund Nord-West nach § 4 BauNVO beschlossen und die Planentwürfe vom 27.01.2021 in der Überarbeitung vom 03.03.2021 des Ingenieurbüros Eder GbR wurde in der Sitzung vom 02.02.2021 gebilligt.

Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 fand in der Zeit vom 15.04.2021 bis 16.05.2021 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 06.04.2021 bis 16.05.2021 statt.

Folgende Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange sind zu behandeln:

### **Eingegangene Stellungnahmen**

14. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40	06.05.2021
15. Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41	06.05.2021
16. Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz	06.05.2021
17. Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt	06.05.2021
18. Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde	06.05.2021
19. Regierung von Niederbayern	11.05.2021
20. Wasserwirtschaftsamt	21.04.2021
21. Kreisbrandinspektion FRG	10.04.2021
22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	28.04.2021
23. Regionaler Planungsverband Donau-Wald	18.05.2021
24. ZAW Donau-Wald	22.04.2021
25. Bayernwerk	27.04.2021
26. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	07.05.2021
27. Bund Naturschutz FRG	20.04.2021
28. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	07.04.2021
29. Telekom	12.04.2021

---

#### **1. Träger öffentlicher Belange:**

##### **Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 40**

Herr Wilhelm

Schreiben vom 06.05.2021

---

#### **Zum Flächennutzungsplan**

1. „...auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich die Änderung durch DB 34 auf das Gemeindegebiet von Jandelsbrunn beschränken muss und dies auch in der Darstellung zu verdeutlichen ist. In der planlichen Darstellung des DB ist auch eine Fläche im Gemeindegebiet der Stadt Waldkirchen enthalten. Die Aussage unter Ziff. 1 der Begründung, wonach die erforderliche Anbindung über das Grundstück Flur-Nr. 544 sichergestellt werden kann, ist rechtlich falsch und überflüssig. Für die Beurteilung einer Anbindung ist der Baubestand maßgeblich -auf dem Grundstück nicht vorhanden. Der vorhandene Baubestand stellt bereits einen Innenbereich dar, an den ein Siedlungsgebiet angebunden werden kann.

Planungen der beiden Gemeinden für die Ortschaft Grund sind auf einander abzustimmen. Die bauplanungsrechtlichen Bewertungen erfolgen hier unabhängig von Gemeindegrenzen. In der Begründung wird ein Bedarf erläutert (Ziff. 3 und 7), der darauf abstellt, dass am Hauptort Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Insofern ist eine Gesamtbetrachtung für das Gemeindegebiet erforderlich, die auch die übrigen Ortsteile miteinbezieht. Andernfalls wäre der Bedarf für den Ortsteil Grund zu erläutern, wobei bereits dieser angestrebte Zuwachs mit dem tatsächlichen Bedarf vor Ort schwierig begründbar sein wird.

Die für das Gemeindegebiet der Stadt Waldkirchen auf der Flur-Nr. 544 zusätzlich dargestellte Erweiterung kann wohl nicht mehr begründet werden. Insbesondere hierzu ist eine Klärung erforderlich...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Der vorhandene Baubestand des Ortsteiles Grund stellt, wie bereits erwähnt, schon jetzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, mit Ortscharakter, dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird somit entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst bzw. aktualisiert und entsprechend der gewünschten Erweiterung planlich dargestellt. Die planliche Darstellung wird auf das Gemeindegebiet Jandelsbrunn begrenzt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**Zum Bebauungsplan**

1. „...auf die beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass die als Anlage 5 beigefügte Darstellung des Flächennutzungsplans als Entwurf zu kennzeichnen ist. Der aktuelle Stand sollte als weitere Anlage ergänzt werden. Planungen der beiden Gemeinden für die Ortschaft Grund sind auf einander abzustimmen. Die bauplanungsrechtlichen Bewertungen erfolgen hier unabhängig von Gemeindegrenzen. In der Begründung wird ein Bedarf erläutert, der darauf abstellt, dass am Hauptort Flächen nicht zur Verfügung stehen. Insofern ist eine Gesamtbetrachtung für das Gemeindegebiet erforderlich, die auch die übrigen Ortsteile miteinbezieht. Andernfalls wäre der Bedarf für den Ortsteil Grund zu erläutern, wobei bereits dieser angestrebte Zuwachs mit dem tatsächlichen Bedarf vor Ort schwierig begründbar sein wird. Die für das Gemeindegebiet der Stadt Waldkirchen auf der Flur-Nr. 544 zusätzlich dargestellte Erweiterung kann wohl nicht mehr begründet werden. Insbesondere hierzu ist eine Klärung erforderlich...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst. Der Bedarf an neu auszuweisendem Bauland wird entsprechend detailliert begründet und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**2. Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Sachgebiet 41**

Herr Wagner

Schreiben vom 06.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan**

1. „...bei der Ortschaft Grund handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Eine Anbindung gemäß des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms über das Grundstück Fl. Nr. 544 ist daher nicht notwendig. Die Entwicklung im Gemeindegebiet Waldkirchen (Fl. Nr.: 544) sollte abgestimmt werden um möglichen Konflikten vorzubeugen...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst. Die planliche Darstellung wird auf das Gemeindegebiet Jandelsbrunn begrenzt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## Zum Bebauungsplan

1. „...gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen keine Einwände...“

### **Abwägung zu Punkt 1:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

## **3. Träger öffentlicher Belange:**

### **Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz**

Herr Krodinger

Schreiben vom 13.04.2021

---

## Zum Flächennutzungsplan

1. „...durch zusätzliche für Wohnzwecke vorgesehenen Wohn-Bauflächen können maßgebliche Immissionsorte (I0) an emissionsträchtige landwirtschaftliche Anlagen-bzw. Betriebsbereiche sowie an Flächen herangeführt werden, wo evtl. Betriebserweiterungen notwendig sein können. Da Angaben über Entwicklungsflächen und unter betrieblichen Verhältnisse auf Bestand und Erweiterung nicht vorliegen, können keine konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Konfliktbebauung angegeben werden.

Zur Vermeidung können Untersuchungen zu Anforderungen zur Schall- und Geruchsverträglichkeit vorgenommen werden. Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen kann u.a. durch Einplanung von Bebauung freizuhaltender Grünflächen erfolgen, nachdem zur Konfliktvermeidung zwischen emittierender landwirtschaftlicher Nutzung und schutzbedürftigem Wohnen im Einwirkungsbereich unter 120 m zu landwirtschaftlichen Nutzungen kein betriebsfremdes Wohnen und ebenso keine immissionssträchtigen Anlagen an die Wohnnutzungen herangeführt werden sollte und allenfalls nur soweit, dass keine Verschärfungen gegenüber ohnehin bereits rücksichtzunehmenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen unterhalb dieser Abstände als benachteiligende Betriebseinschränkungen erforderlich werden. Zur Abklärung auf mögliche Konfliktlagen bzw. -bereiche in Erweiterungsbereichen wird die Beteiligung des Landwirtschaftsamtes vorgeschlagen und für geeignete Abhilfemaßnahmen die Einholung von Sachverständigengutachten.

Sofern maßgebliche I0 an gewerbliche Anlagen oder Betriebe herangeführt werden (solche sind nicht angegeben und dem TU nicht bekannt), gilt zur Vermeidung einer mögl. Konfliktbebauung entsprechendes; dazu können lärmtechnische Untersuchungen auf erforderliche Abhilfemaßnahmen vorgenommen werden...“

### **Abwägung zu Punkt 1:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe. In einer Entfernung von ca. 165 m Luftlinie befindet sich ein Gewerbebetrieb (Zimmerei Knödelseder). Eine Konfliktbebauung ist durch die neu auszuweisenden Parzellen jedoch nicht zu erwarten.

### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

2. „...zum Straßenverkehrslärmschutz wird auf die nach DIN18005 T1 "Schallschutz im Städtebau" und zur 16.BimSchV „Straßenverkehrslärmschutzverordnung" angegebenen Lärmwerte verwiesen, wonach:  
-die nach 16.BimSchV für Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden dürfen; 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  
-zur Vorsorge zum baulichen Schallschutz die nach DIN 18005 T1 für Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (als sog. Zielwerte) nicht überschritten werden sollten.  
-Untersuchung zum Straßenverkehrslärm und auf erforderliche Abhilfemaßnahmen können durch Lärmgutachten vorgenommen werden...“

### **Abwägung zu Punkt 2:**

In der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB (nachts) ist ein Abstand zur Verkehrsanlage (Fl.Nr. 285/1) von ca. 40 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit Minimum ca. 45 m eingehalten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird somit verzichtet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

3. „...zur 26.BimSchV werden sog. Vorsorge-Abstände zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung zur Beachtung und unter Umsetzung und Abstimmung mit Betreiber bzw. Versorgungsträger empfohlen (siehe nachfolgende Tabelle mit Erläuterungen).

Hinweise zu Vorsorge-Abstände zum Schutz gegen Elektromagnetische Felder

(26.BimSchV -Verordnung über elektromagnetische Felder-)

Zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen sind für Elektromospannanlagen einschließlich der Schaltfelder, die mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Oberspannung von 1000 Volt oder mehr unter die 26.BimSchV fallen, vom Betreiber nachzuweisende Anforderungen und Grenzwerte (zur elektrischen Feldstärke und zur magnetischen Flussdichte) angegeben. Für sog. Niederfrequenzanlagen, die unter den Anwendungsbereich der 26.BimSchV fallen und für bestimmte Freileitungen sollten zum Schutz vor elektrischer Strahlung vorsorglich Abstände eingehalten bzw. sicherzustellen werden, so dass über die Planung die in der Anlage angegebenen Abstände beachtet bzw. unter Abstimmung mit Betreibern entsprechend sichergestellt werden sollten.

Anlage Tabelle Abstände zu Niederfrequenzanlagen:

Freileitungen	Breite des jew.an den äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage an-grenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

**Abwägung zu Punkt 3:**

Freileitungen sind nicht vorhanden. Zu Erdkabeln des Netzbetreibers (Bayernwerk) sind entsprechend den Betreiberangaben dies Schutzabstände einzuhalten. Negative Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind somit nicht zu erwarten.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

4. „...zusätzliche Anmerkungen:

Da Altlasten nicht angegeben sind, werden keine Hinweise/Infos mit angegeben. Zur vorgesehenen Darstellung für weitere als im BBPI-Geltungsbereich dargestellte Wohngebietsflächen können immissionsschutzfachliche Belange dadurch betroffen werden, indem sich durch die bisherige Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich bzw. eines Dorfgebietes nunmehr durch die für Allgemeine Wohngebiete erhöhte Schutzbedürftigkeit um vergleichsweise 5 dB(A) strengere Immissionswerte zum Lärmschutz ergeben und vergleichsweise etwa die doppelten Abstände hinsichtlich der Zumutbarkeit von Geruch und anderer luftschadstoffhaltiger Abgaswerte nach dem sog. Rücksichtnahmegebot...“

**Abwägung zu Punkt 4:**

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

5. „...Immissionsschutzfachliche Hinweise zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung:

Zu Belangen der Landwirtschaft sollte unter Klärung betrieblich notwendiger Erweiterungsmaßnahmen (z.B. für landwirtschaftl. Vorrangzonen für Betriebsentwicklungen) das Landwirtschaftsamt unter Klärung auf Konfliktlagen und zur Ermittlung geeigneter Abhilfemaßnahmen anhand sog. Sachverständigengutachten beteiligt werden. Sofern sich gewerbliche Anlagen im näheren Einwirkungsbereich von gepl. Wohnnutzungen befinden, können schalltechnische Untersuchungen vorgenommen werden.

Zu Belangen des Straßenverkehrslärmschutzes sollte der zuständige Str.-Baulastträger angehört bzw. beteiligt werden; Untersuchungen zum Straßenverkehrslärmaufkommen können durch Lärmgutachten vorgenommen werden...“

**Abwägung zu Punkt 5:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 34 und zur Aufstellung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) Grund Nord-West“ keine grundsätzlichen Einwendungen.

In der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB (nachts) ist ein Abstand zur Verkehrsanlage (Fl.Nr. 285/1) von ca. 40 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit Minimum ca. 45 m eingehalten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird somit verzichtet.

**Abstimmung:****Ja: 14****Nein: 0**

---

**Zum Bebauungsplan**

1. „...durch zusätzliche für Wohnzwecke vorgesehenen Wohn-Bauflächen können maßgebliche Immissionsorte (I0) an emissionsträchtige landwirtschaftliche Anlagen- bzw. Betriebsbereiche sowie an Flächen, und Bereiche wo evtl. noch Betriebserweiterungen notwendig sein können, herangeführt werden. Da Angaben über Entwicklungsflächen und unter betrieblichen Verhältnisse auf Bestand und Erweiterung nicht vorliegen, können keine konkreten Maßnahmen zur Vermeidung einer Konfliktbebauung angegeben werden. Hierzu können Untersuchungen auf Anforderungen zur Schall- und Geruchsverträglichkeit vorgenommen werden, wobei die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen z.B. durch Einplanung von Bebauung freizuhalten der Grünflächen erfolgen kann -> Zur Abklärung möglicher Konfliktlagen bzw. -bereiche in Erweiterungsbereichen wird die Beteiligung des Landwirtschaftsamtes vorgeschlagen u. zur Ermittlung geeigneter Abhilfemaßnahmen die Einholung von Sachverständigengutachten. Sofern maßgebliche I0 an gewerbliche Anlagen oder Betriebe herangeführt werden würden (solche sind nicht angegeben und dem TU nicht bekannt), gilt zur Vermeidung einer mögl. Konfliktbebauung entsprechendes; dazu können lärmtechnische Untersuchungen auf erforderliche Abhilfemaßnahmen vorgenommen werden...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe. In einer Entfernung von ca. 165 m Luftlinie befindet sich ein Gewerbebetrieb (Zimmerei Knödelseder). Eine Konfliktbebauung ist durch die neu auszuweisenden Parzellen jedoch nicht zu erwarten.

**Abstimmung:****Ja: 14****Nein: 0**

---

2. „...Zum Straßenverkehrslärmschutz wird auf die nach DIN18005 T1 "Schallschutz im Städtebau" und zur 16.BimSchV "Straßenverkehrslärmschutzverordnung" angegebenen Lärmwerte verwiesen, wonach:

- die nach 16.BimSchV für Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden dürfen; 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
- zur Vorsorge zum baulichen Schallschutz die nach DIN 18005 T1 für Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (als sog. Zielwerte) nicht überschritten werden sollten.
- Untersuchung zum Straßenverkehrslärm und auf erforderliche Abhilfemaßnahmen können durch Lärmgutachten vorgenommen werden.

Erforderliche Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen können durch schalltechnische Untersuchungen ermittelt werden. Diese können als aktive Maßnahmen in der Planung berücksichtigt werden oder passive Maßnahmen über BBPI-Festsetzungen (Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau)...“

**Abwägung zu Punkt 2:**

In der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB (nachts) ist ein Abstand zur Verkehrsanlage (Fl.Nr. 285/1) von ca. 40 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit Minimum ca. 45 m eingehalten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird somit verzichtet.

**Abstimmung:****Ja: 14****Nein: 0**

---

3. „...zur 26.BimSchV werden sog. Vorsorge-Abstände zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung zur Beachtung und unter Umsetzung und Abstimmung mit Betreiber bzw. Versorgungsträger empfohlen (siehe nachfolgende Tabelle mit Erläuterungen).

Hinweise zu Vorsorge-Abstände zum Schutz gegen Elektromagnetische Felder

(26.BimSchV -Verordnung über elektromagnetische Felder-)

Zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen sind für Elektromsppannanlagen einschließlich der Schaltfelder, die mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Oberspannung von 1000 Volt oder mehr unter die 26.BimSchV fallen, vom Betreiber nachzuweisende Anforderungen und Grenzwerte (zur elektrischen Feldstärke und zur magnetischen Flussdichte) angegeben.

Für sog. Niederfrequenzanlagen, die unter den Anwendungsbereich der 26.BimSchV fallen und für bestimmte Freileitungen sollten zum Schutz vor elektrischer Strahlung vorsorglich Abstände eingehalten bzw. sicherzustellen werden, so dass über die Planung die in der Anlage angegebenen Abstände beachtet bzw. unter Abstimmung mit Betreibern entsprechend sichergestellt werden sollten.

Anlage Tabelle Abstände zu Niederfrequenzanlagen:

Freileitungen	Breite des jew.an den äußeren Leiter angrenzenden Streifens	20 m
	380 kV	15 m
	220 kV	10 m
	110 kV	5 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage an- grenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

**Abwägung zu Punkt 3:**

Freileitungen sind nicht vorhanden. Zu Erdkabeln des Netzbetreibers (Bayernwerk) sind entsprechend den Betreiberangaben diese Schutzabstände einzuhalten. Negative Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind somit nicht zu erwarten.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

4. „...bezugnehmend zum gepl. Geltungsbereich des FINPL wird zur vorgesehenen Darstellung für weitere als im BBPI-Geltungsbereich dargestellter Wohngebietsflächen darauf hingewiesen, dass immissionsschutzfachliche Belange auch dadurch betroffen werden, indem sich durch die bisherige Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich bzw. eines Dorfgebietes nunmehr durch die für Allgemeine Wohngebiete erhöhte Schutzbedürftigkeit um vergleichsweise 5 dB(A) strengere Immissionswerte zum Lärmschutz ergeben und hinsichtlich der Zumutbarkeit von Geruch und anderer luftschadstoffhaltiger Abgaswerte nach dem sog. Rücksichtnahmegebot vergleichsweise etwa die doppelten Abstände...“

**Abwägung zu Punkt 4:**

Anmerkungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

5. „...Immissionsschutzfachliche Hinweise zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung:

Zu Belangen der Landwirtschaft sollte unter Klärung betrieblich notwendiger Erweiterungsmaßnahmen (z.B. für landwirtschaftl. Vorrangzonen für Betriebsentwicklungen) das Landwirtschaftsamt unter Klärung auf Konfliktlagen und zur Ermittlung geeigneter Abhilfemaßnahmen anhand sog. Sachverständigengutachten beteiligt werden. Sofern sich gewerbliche Anlagen im näheren Einwirkungsbereich von gepl. Wohnnutzungen befinden, können schalltechnische Untersuchungen vorgenommen werden.

Zum Straßenverkehrslärmschutz sollte der zuständige Str.-Baulastträger angehört bzw. beteiligt werden; Untersuchungen zum Straßenverkehrslärmaufkommen und für geeignete Abhilfemaßnahmen können anhand Lärmgutachten geklärt bzw. vorgenommen werden...“

**Abwägung zu Punkt 5:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 34 und zur Aufstellung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) Grund Nord-West“ keine grundsätzlichen Einwendungen.

In der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB (nachts) ist ein Abstand zur Verkehrsanlage (Fl.Nr. 285/1) von ca. 40 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit Minimum ca. 45 m eingehalten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird somit verzichtet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**4. Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt**

Herr Eder

Schreiben vom 27.04.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 (WA Grund Nord West) bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände.  
Event. Notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen einschl. erforderlicher Lärmberechnungen ist nicht zu rechnen. In der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB (nachts) ist ein Abstand zur Verkehrsanlage (Fl.Nr. 285/1) von ca. 40 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit Minimum ca. 45 m eingehalten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird somit verzichtet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**5. Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde**

Herr Simmet

Schreiben vom 04.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...zur Aufstellung der genannten Bauleitpläne kann nach hier zu vertretenden Belangen mitgeteilt werden:

Um Synchronisierung der planlichen Festsetzungen hinsichtlich der vorgesehenen Eingrünung im Norden und Südosten des Baugebiets gemäß Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen wird gebeten.

Im Übrigen kann der Aufstellung der Satzung nach hier zu vertretenden Belange zugestimmt werden...“

**Abwägung zu Punkt 1:**

Die Entwurfsunterlagen werden entsprechen angepasst.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**6. Träger öffentlicher Belange:**

**Regierung von Niederbayern**

Herr Bauer

Schreiben vom 11.05.2021

---

## Zum Flächennutzungsplan

1. „...die Gemeinde Jandelsbrunn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34, um in dem Ortsteil Grund ein Allgemeines Wohngebiet darzustellen.
2. In den Planunterlagen wird ausgeführt, dass das Plangebiet an eine ausgewiesene Wohnbaufläche der Stadt Waldkirchen anbindet (Flur-Nr.: 544, Gemarkung Ritzung). Nach den Darstellungen des Rauminformationssystems Niederbayern ist das nicht der Fall und die Fläche ist als Außenbereich dargestellt.

Der Ortsteil Grund ist derzeit als Außenbereich dargestellt und weist nach den Planunterlagen eine bestehende Bebauung mit Ortscharakter auf. Sofern es sich bei dem Plangebiet um einen entwicklungsfähigen Ortsteil handelt (der Stellungnahme der Bauabteilung am Landratsamt Freyung-Grafenau kommt hier besonderes Gewicht zu), entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung...“

### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Entwurfsunterlagen werden entsprechen angepasst.

### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## Zum Bebauungsplan

1. „...die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Grund Nord-West“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von sieben Bauparzellen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

### ***Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:***

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

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

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist in der Gemeinde Jandelsbrunn bis zum Jahr 2031 mit einem Bevölkerungsrückgang von über 4 % zu rechnen (vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09272129.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09272129.pdf)). Ein Bedarfsnachweis für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Die Wohnbauentwicklung sollte vorrangig auf die bestehenden Hauptorte konzentriert werden und die dort vorhandenen Potenziale sind vorrangig auszuschöpfen (vgl. LEP 3.2 Z). Auch auf die Auslegungshilfe für den Bedarfsnachweis, welche allen Gemeinden übersandt wurde, wird verwiesen. Diese ist auch unter dem Link <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechensparoffensive/> im Internet einsehbar.

Die Belegung der Grundstücke mit einem Baugebot wird grundsätzlich als zielführend erachtet, um eine Bebauung sicherzustellen und wird begrüßt.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn der Bedarf begründet werden kann und eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Entwicklungspotenzialen erfolgt.

### ***Hinweis zum Bedarfsnachweis:***

Die Regierung von Niederbayern bietet auf ihrer Internetpräsenz über die „Datensammlung für die Landkreise und Gemeinden Niederbayerns“ und die „Datensammlung für Einzelgemeinden“ einen direkten Zugriff auf relevante amtliche Daten des Landesamtes für Statistik: [https://www.regierung.niederbayern.bayern.de/aufgabenbereiche/2/raumordnung/demographischer\\_wandel/index.php...](https://www.regierung.niederbayern.bayern.de/aufgabenbereiche/2/raumordnung/demographischer_wandel/index.php...)

### **Abwägung zu Punkt 1:**

Auch wenn nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik in der Gemeinde Jandelsbrunn bis zum Jahr 2031 mit einem Bevölkerungsrückgang von über 4 % zu rechnen ist, ist derzeit der Bedarf nach Bauflächen vorhanden. Ein Grund hierfür stellt unter anderem die derzeit sehr gute wirtschaftliche La-

ge und die damit resultierende Expansion eines in Jandelsbrunn ansässiger Wohnwagenhersteller dar. Baugrundstücke für dringend benötigte qualifizierte Arbeitnehmer werden somit sowohl im Hauptort Jandelsbrunn, als auch in den kleineren Ortsteilen dringend benötigt. Bebaubare Flächen sind jedoch größtenteils in Privatbesitz und nicht verfügbar. Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst. Der Bedarf an neuem Bauland wird entsprechend begründet, der Bedarfsnachweis für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen beigefügt und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## **7. Träger öffentlicher Belange:**

### **Wasserwirtschaftsamt**

Herr Schramm  
Schreiben vom 21.04.2021

---

### **Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

„ in den Hinweisen zum Bebauungsplan ist unter 3. Erschließung aufgeführt, dass anfallendes Oberflächenwasser dem Schauerbach zugeführt und ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden soll.

Weiterhin ist unter 3.3 der Grünordnerischen Festsetzungen festgehalten, dass anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist. Hierfür empfehlen wir die Durchführung eines Sickertests.

Wir gehen davon aus, dass nur das nicht versickerbare Niederschlagswasser dem Schauerbach zugeführt werden soll. Dies ist beim Wasserrechtsverfahren zu berücksichtigen...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Wird zur Kenntnis genommen und beim Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## **8. Träger öffentlicher Belange:**

### **Kreisbrandinspektion FRG**

Herr Süß  
Schreiben vom 10.04.2021

---

### **Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „ für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Bestimmungen der BayBO für den baulichen Brandschutz werden beachtet. Die Anmerkung wird zusätzlich als Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

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...“

#### **Abwägung zu Punkt 2:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

3. „ Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten 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 von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden...“

#### **Abwägung zu Punkt 3:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**9. Träger öffentlicher Belange:**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)**

Herr Primbs

Schreiben vom 21.04.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 34 und zur Aufstellung Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) Grund Nord-West“ keine grundsätzlichen Einwendungen.

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 1:**

Die Anregungen Seitens Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) werden entsprechen zur Kenntnis genommen und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**10. Träger öffentlicher Belange:**

**Regionaler Planungsverband Donau-Wald**

Herr Achatz

Schreiben vom 17.05.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Grund Nord-West“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von sieben Bauparzellen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist in der Gemeinde Jandelsbrunn bis zum Jahr 2031 mit einem Bevölkerungsrückgang von über 4 % zu rechnen (vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09272129.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09272129.pdf)). Ein Bedarfsnachweis für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Die Wohnbauentwicklung sollte vorrangig auf die bestehenden Hauptorte konzentriert werden und die dort vorhandenen Potenziale sind vorrangig auszuschöpfen (vgl. LEP 3.2 Z). Auch auf die Auslegungshilfe für den Bedarfsnachweis, welche allen Gemeinden übersandt wurde, wird verwiesen. Diese ist auch unter dem Link <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechensparoffensive/> im Internet einsehbar.

Die Belegung der Grundstücke mit einen Baugebot wird grundsätzlich als zielführend erachtet, um eine Bebauung sicherzustellen und wird begrüßt.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn der Bedarf begründet werden kann und eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Entwicklungspotenzialen erfolgt.

**Abwägung zu Punkt 1:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:**

---

**11. Träger öffentlicher Belange:****ZAW Donau-Wald**

Frau Reiss

Schreiben vom 22.04.2021

---

**Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan**

1. „...als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte 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 müssen Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepfannen 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. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

**Die geplante Erschließungsstraße in das neue Baugebiet erfüllt die vorgenannten Kriterien nicht. Der Wendehammer ist in keiner Weise geeignet. Die Abfallbehälter sind daher an der bestehenden Zufahrtsstraße (Fl.Nr. 287) im Bereich der Einmündung zur Leerung bereitzustellen. Da diese Zufahrtsstraße ebenfalls relativ schmal ist, wäre am Straßenrand ein zusätzlich ausreichender Platz für die Bereitstellung vorzusehen.**



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 Bereitstellungsflächen werden in der Planung ergänzt.

**Abstimmung:**

Ja: 14

Nein: 0

---

## 12. Träger öffentlicher Belange:

### Bayernwerk

Frau Weghofer

Schreiben vom 27.04.2021

---

### Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. 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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. 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.

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.

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.

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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen..."

### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Anregungen Seitens der Bayernwerke werden entsprechen zur Kenntnis genommen und bei der Planung, bzw. Umsetzung berücksichtigt.

### **Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)
- Bund Naturschutz FRG
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung
- Telekom, Regensburg

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 14    Nein 0    Anwesend 14    Befangen 0**

<b>TOP 2.3    Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes „Jandelsbrunn Hofwiesen“ Deckblatt 6; Satzungsbeschluss nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
---

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 30.03.2021 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Jandelsbrunn Hofwiesen durch Deckblatt 6 beschlossen.

Die Verwaltung hat die Verfahrensschritte nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Der Änderungsbeschluss wurde am 13.04.2021 öffentlich bekanntgemacht. Die Auslegung fand von 23.04.2021 bis 25.05.2021 statt. Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu den Planänderungen zu äußern.

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Äußerungen dazu abgegeben:



36. Wasserwirtschaftsamt	21.04.2021
37. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	07.05.2021
38. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	28.04.2021
39. Kreisbrandrat	17.04.2021
40. ZAW Donau-Wald	22.04.2021
41. Bayernwerk	29.04.2021
42. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	16.04.2021

---

### 1. Träger öffentlicher Belange:

#### Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Bauaufsichtsbehörde

Herr Wilhelm  
Schreiben vom 17.05.2021

---

#### Zum Bebauungsplan

1. „...von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird ebenfalls (s. KBM) festgestellt, dass eine MI-Festsetzung eine entsprechende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzt. Dies müsste durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden. Darüber hinaus widerspräche die Festsetzung eines MI der Darstellung im Flächennutzungsplan (Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Gebietscharakteristik im Geltungsbereich der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

---

### 2. Träger öffentlicher Belange:

#### Landratsamt Freyung-Grafenau, Kreisbauamt

Herr Wagner  
Schreiben vom 11.05.2021

---

#### Zum Bebauungsplan

1. „...das geplante Gebiet soll rein der Wohnnutzung dienen. Eine Einstufung als Mischgebiet ist daher nicht korrekt...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Die Gebietscharakteristik im Geltungsbereich der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

---

### 3. Träger öffentlicher Belange:

#### Landratsamt Freyung-Grafenau, Tiefbauamt

Herr Eder  
Schreiben vom 10.05.2021

---

#### Zum Bebauungsplan

1. „...gegen die Änderung des Bebauungsplanes (Hofwiesen) bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn folgende modifizierte Auflagen beachtet werden.

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

bis zu Aufschüttungen 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:**

Die dargestellten Grenzen und Maße werden sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch im Textteil festgesetzt.

2. „ Zufahrten entlang der Kreisstraße FRG 3 wie im Plan dargestellt wird zugelassen...“

**Abwägung zu Punkt 2:**

Die Gemeinde bedankt sich beim Landkreis für die Gewährung der Zufahrt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

3. „...die Zufahrt ist plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen, senkrecht in die Kreisstraße einzuführen und straßenmäßig mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (Pflaster) zu befestigen. Sie ist auf mindestens 5 m Länge mit einem von der Kreisstraße abgewendeten Längsgefälle von mindestens 2% anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

Der Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrt ist so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenspür der Kreisstraße benutzt werden muss...“

**Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

**Abwägung zu Punkt 3:**

Die Zufahrt ist im Wege der Erschließungsplanung nach den geltenden Regelungen und Normen mit den erforderlichen Schleppkurven unter Berücksichtigung der Forderungen des Tiefbauamtes zu planen und baulich umzusetzen. Die Planung ist mit dem Tiefbauamt des Landkreises abzustimmen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

4. „...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 4:**

Die Entwässerung der Kreisstraße wird durch die Erschließung der beiden Bauparzellen nicht gestört. Der Zufahrtsweg zu beiden Bauparzellen ist in der Neigung so zu erstellen, dass eine breitflächige Versickerung auf dem angrenzenden Grundstück der Gemeinde Jandelsbrunn stattfindet. Erforderlichenfalls sind Sickerrigolen herzustellen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14                      Nein: 0**

5. „...die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen sind weiterhin zu beachten...“

**Abwägung zu Punkt 5:**

Vgl. Abwägung zu Punkt 3.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

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

**Abwägung zu Punkt 6:**

Wird beachtet

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

7. „...die entlang der des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden...“

**Abwägung zu Punkt 7:**

Wird beachtet.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

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 Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden...“

**Abwägung zu Punkt 8:**

Wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

9. „...event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen...“

**Abwägung zu Punkt 9:**

Wird in den textlichen Festsetzungen zum Deckblatt aufgenommen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

#### **4. Träger öffentlicher Belange:**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)**

Herr Primbs

Schreiben vom 28.04.2021

---

#### **Zum Bebauungsplan**

1. „ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplan Jandelsbrunn Hofwiesen Deckblatt Nr. 6 keine grundsätzlichen Einwendungen.

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 1:**

Gesetzliche Grenzabstände sind zu beachten. Bepflanzungen sind im Bauantrag darzustellen. Duldungen jeglicher Art erfordern immer auch gegenseitige Rücksichtnahme.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## **5. Träger öffentlicher Belange:**

### **Kreisbrandrat**

Herr Norbert Süß

Schreiben vom 17.04.2021

---

### **Zum Bebauungsplan**

1. „ für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten...“

#### **Abwägung zu Punkt 1:**

Der bauliche Brandschutz nach der BayBO ist im Bauantragsverfahren darzustellen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

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...“

#### **Abwägung zu Punkt 2:**

Die Erfordernisse werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

3. „die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten 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 von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein...“

#### **Abwägung zu Punkt 3:**

Die Löschwasserversorgung kann mit den vorhandenen Hydranten gerade noch sichergestellt werden.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

## **6. Träger öffentlicher Belange:**

### **ZAW Donau-Wald**

Frau Reiss

Schreiben vom 22.04.2021

---

### **Zum Bebauungsplan**

1. „...als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte 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 müssen Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepfannen 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. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

**Die Zufahrt zu den neuen Baugrundstücken erfüllt die vorgenannten Kriterien nicht. Die Abfallbehälter sind daher an der Hauptstraße (Fl.Nr. 54/23) zur Leerung bereitzustellen.**

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 Abfallbehälter sind an der Hauptstraße zur Leerung bereitzustellen.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

**7. Träger öffentlicher Belange:**

**Bayernwerk**

Frau Weghofer

Schreiben vom 29.04.2021

---

**Zum Bebauungsplan**

1. „ zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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 Straßenbau-träger 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.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag...>

**Abwägung zu Punkt 1:**

Wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Abstimmung:**

**Ja: 14**

**Nein: 0**

---

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Zustimmung zur Planung mitgeteilt:

- Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde  
Regierung von Niederbayern
- Wasserwirtschaftsamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung

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

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt vorliegendes Deckblatt 6 zum Bebauungsplan Jandelsbrunn Hofwiesen unter Berücksichtigung der vorher gefassten Beschlüsse als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

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

<b>TOP 2.4   Bauleitplanung; Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Heindlschlag Südost durch Deckblatt 1; Aufstellungsbeschluss</b>
--

**Sachverhalt:**

Herr Johannes Gastinger, Dettenbachstr. 5, 94104 Tittling möchte auf einer Teilfläche der Flurnummer 191, Gemarkung Heindlschlag zwei Baugrundstücke verwirklichen (siehe auch Schreiben vom 20.05.2021). Dafür ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Heindlschlag Südost durch Deckblatt 1 notwendig.

**Diskussion:**

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 35 (Änderungsbeschluss).
2. Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Bebauungsplanes Heindlschlag Südost durch Deckblatt 1 (Aufstellungsbeschluss).
3. Mit Herrn Johannes Gastinger ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Übernahme der

- Planung, der Planungskosten und der Verfahrenskosten zu schließen.
4. Die Gemeinde übernimmt keine Garantie, dass das Aufstellungsverfahren erfolgreich ist.

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

<b>TOP 3 Bauanträge</b>
-------------------------

<b>TOP 3.1 Bauvoranfrage; Bau eines Einfamilienhauses mit Carport in Holzständerbauweise, Ausführung einstöckig auf Fl.Nr. 645 Gemarkung Jandelsbrunn</b>
---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Albert Bauer, Neuweid 28, 94118 Jandelsbrunn

Bauort: westlich des Anwesens Neuweid 28, 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.

**Erschließung**

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 638 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

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

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

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

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

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

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

## II. Wasser

Die Wasserversorgung ist vorgesehen durch eigenen Brunnen.

Die Leitsätze für die „Einzel-Trinkwasserversorgungsanlage“ (DIN 2001) sind zu beachten. Das Wasserbezugs- und Leitungsführungsrecht ist dinglich zu sichern, soweit diese Rechte fremde Grundstücke berühren.

Gegenüber der Genehmigungsbehörde sind mittels gutachtlicher Stellungnahme des Staatl. Gesundheitsamtes ausreichende Schüttung und Geeignetheit nach der Trinkwasserverordnung nachzuweisen.

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

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

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

## III. Abwasser

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

Die Fäkalschlammabeseitigung ist in vertraglicher Weise mit der Gemeinde Jandelsbrunn als Betreiberin einer aufnahmefähigen Kläranlage zu regeln.

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

Straßenausläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers durchzuführen

Das Niederschlagswasser ist in geeignete Behälter (mind. 5,0m<sup>3</sup>) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerungen über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

### **Beschluss:**

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

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

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

<b>TOP 3.2 Bauvoranfrage; Neubau Hühnerstall mit überdachter Freilauhalle; Überdachung für Futterlager auf Fl.Nr. 682/6 Gemarkung Hintereben</b>
--

### **Sachverhalt:**

Bauherr: Thomas Duschl, Saghäuser 24, 94118 Jandelsbrunn

Bauort: Saghäuser 24, 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.

### **Erschließung**

#### IV. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 682/5

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

#### V. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

#### VI. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch die vorhandene Mehrkammer-Ausfaul-Absetz-Grube mit biolog. Nachreinigungsstufe. (vgl. Bescheid des LRA vom 03.12.2003 AZ. 23/632/31-BG-778)

### **Beschluss:**

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

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

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

<b>TOP 3.3 Bauvoranfrage; Erweiterung des bestehenden Anwesens um Wohn- und Geschäftshäuser für Betriebs Helfer auf Fl.Nr. 264/2, 264/1 Gemarkung Jandelsbrunn</b>
--

**Sachverhalt:**

Bauherr: Albert Skalweit, ISKCON Jandelsbrunn e.V., Zielberg 20, 94118 Jandelsbrunn  
Bauort: südöstlich des Anwesens Zielberg 20, 94118 Jandelsbrunn

**Ortsplanerische Beurteilung:**

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

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

Für den Fall, dass das Vorhaben keine Privilegierung seitens der Landwirtschaftsverwaltung erfährt, ist der Baufall als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

**Erschließung:**

**I. Straße**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 296 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 in einer Entfernung von 100 m.

**III. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Sie erfolgt im Trennsystem.

Für den Anschluss an die Kanalisation ist ein Übergabeschacht nach den technischen Regelwerken herzustellen.

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

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.  
Fetthaltiges Gewerbeabwasser ist in einem Fettabscheider nach DIN 4041 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 Straßenausläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers durchzuführen

Das Niederschlagswasser ist in geeignete Behälter (mind. 5,0m<sup>3</sup>) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerungen über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

#### **Diskussion:**

Der angegebene Zweck des Baus wird in Zweifel gezogen. Ebenso ist fraglich, ob eine landwirtschaftliche Privilegierung vorliegt.

#### **Beschluss:**

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

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

**Abstimmung:            Ja 13    Nein 1    Anwesend 14    Befangen 0**

<b>TOP 3.4    Bauantrag; Anbau an das bestehende Wohnhaus, Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 373/2 Gemarkung Jandelsbrunn</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Bauherr: Günther Ascher, Weid 9, 94118 Jandelsbrunn

Bauort: Weid 9, 94118 Jandelsbrunn

#### **Ortsplanerische Beurteilung**

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

Das „sonstige“ Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) dient Wohnzwecken. Öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten, werden nicht beeinträchtigt; es ist außenbereichsverträglich i.S.d. Abs. 3.

Es wird davon ausgegangen, dass der Baubestand i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. 5 a BauGB zulässigerweise errichtet wurde.

Die Erweiterung erscheint im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse noch angemessen (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 b BauGB).

Nach den gegebenen Umständen ist die Annahme gerechtfertigt, dass das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer bzw. dessen Familie selbst genutzt wird (§ 35 Abs.4 Satz 1 Nr. 5 c BauGB).

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. 368 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 in einer Entfernung von 140 m.

#### **III. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Sie erfolgt im Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Für den Anschluss an die Kanalisation ist ein Übergabeschacht nach den technischen Regelwerken herzustellen.

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

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 Straßenausläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers durchzuführen

Das Niederschlagswasser ist in geeignete Behälter (mind. 5,0m<sup>3</sup>) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerungen über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

### **Beschluss:**

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

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

**Abstimmung:                    Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 1**

<b>TOP 3.5    Bauantrag; Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf Fl.Nr. 6/7 Gemarkung Hintereben</b>
---

### **Sachverhalt:**

Bauherr: Christoph Wallisch und Ramona Schiller, Mitterweg 2, 94118 Jandelsbrunn

Bauort: Moosweg, Jandelsbrunn OT Hintereben

### **Ortsplanerische Beurteilung:**

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

Die ausreichende Erschließung ist unter nachstehenden Voraussetzungen gesichert.

### **Erschließung:**

#### **I. Straße**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende/ Zufahrt zur GV-Straße Moosweg, Fl.Nr. 7 Gmkg. Hintereben.

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

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

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

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

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

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 Wasserversorgungsleitung ist nur durch Abschluss einer Sondereinbarung möglich - die bis zur Bauantragstellung vorliegen muss.

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

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

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

## **III. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Sie erfolgt im Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Der Anschluss an den gemeindlichen Kanal ist nur durch Abschluss einer Sondereinbarung möglich, - die bis zur Bauantragstellung vorliegen muss.

Die Herstellung des Grundstücksanschlusses erfolgt durch den Antragsteller unter Aufsicht des gemeindlichen Fachpersonals. Die Kosten gehen voll zu seinen Lasten und sind neben dem satzungsmäßigen Herstellungsbeitrag zu entrichten.

Für den Anschluss an die Kanalisation ist ein Übergabeschacht nach den technischen Regelwerken herzustellen.

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 Straßenausläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers fachgerecht nach Anweisung des Straßenbaulastträgers durchzuführen

Das Niederschlagswasser ist in geeignete Behälter (mind. 5,0m<sup>3</sup>) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerungen über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

## **Beschluss:**

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

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

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

<b>TOP 4    Verschiedenes</b>
-------------------------------

Kapelle Heindlschlag - Tauftermin

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat, dass in der Kapelle in Heindlschlag, die im Eigentum der Gemeinde Jandelsbrunn ist, eine Tauffeier stattfindet. Die Angehörigen des Täuflings haben für die Einhaltung des Hygienekonzeptes zu bürgen. Grundsätzlich besteht Einverständnis für die Nutzung der Kapelle.

Lenkungsgruppe einberufen

Gemeinderatsmitglied Florian Kieninger erinnert an die Information der Lenkungsgruppe bezüglich der aktuellen Entwicklung um die Ortskernsanierung Jandelsbrunn.

**ohne Abstimmung**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 21:00 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