



# Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/13/2021

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.12.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:58 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

---

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzende/r

Freund, Roland

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer/in

Pöschl, Max

#### Weitere Anwesende

Alexander Bauer, Aßberg 11,  
Franz Bauer, Aßberg 11

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Kieninger, Florian

entschuldigt

Sommer, Josef

entschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- 1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 36; Aufstellung eines Bebauungsplanes SO Hirschenberg für ein Solarkraftwerk **SG 10/074/2021**
- 2 Bauvoranfrage; Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Halle und errichten eines Lagerplatzes mit zwei Schüttboxen auf Fl.Nr. 332 Gmkg. Jandelsbrunn **SG 13/086/2021**
- 3 Bauvoranfrage; Errichten eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Dreifachgarage auf Fl.Nr. 842 Gmkg. Jandelsbrunn **SG 13/085/2021**
- 4 Bürger- und Rathaus Jandelsbrunn; Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn; Beginn der Ausschreibungen **SG 10/075/2021**
- 5 Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Städtebau; Nutzungsvereinbarung mit der Pfarrkirchenstiftung Jandelsbrunn zur Sanierung des Kirchplatzes Jandelsbrunn **SG 10/076/2021**
- 6 Jahresrückblick
- 7 Verschiedenes

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

Mit der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung besteht Einverständnis.

## **Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 1     Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 36; Aufstellung eines Bebauungsplanes SO Hirschenberg für ein Solarkraftwerk</b>
--

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat nach Empfehlung des Bauausschusses vom 19.03.2021 in der Sitzung vom 30.03.2021 TOP 3 folgenden Beschluss gefasst:

Der Gemeinderat beschließt, mit Herrn Christian Schopper einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen und im Anschluss daran das Bauleitverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn; Aufstellung eines Bebauungsplanes SO Hirschenberg für ein Solarkraftwerk) einzuleiten und durchzuführen.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 07.05.2021 von den Vertragsparteien unterzeichnet.

Am 12.11.2021 wurden vom Architekturbüro Ludwig Bauer, Hauzenberg die in der Anlage dargestellten Planunterlagen vorgelegt.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn zu ändern (Änderungsbeschluss), sowie im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) einen Bebauungsplan SO Hirschenberg für ein Solarkraftwerk aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 37 der Geschäftsordnung der Gemeinde Jandelsbrunn öffentlich bekanntzumachen.
3. Der Gemeinderat billigt die Planentwürfe vom 29.10.2021 des Architekturbüros Ludwig Bauer, Hauzenberg.
4. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

**Abstimmung:            Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Befangen 0**

<b>TOP 2    Bauvoranfrage; Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Halle und errichten eines Lagerplatzes mit zwei Schüttboxen auf Fl.Nr. 332 Gmkg. Jandelsbrunn</b>
---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Josef Müller, Pfifferhof 31, 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 - der Bauverwaltung i.H. – und - des Gemeinderates - ist es zulässig, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Es hat räumlichen Bezug zur bestehenden Bebauung.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Privatzufahrt zur Gemeindestraße Fl.Nr. 329 Gmkg. Jandelsbrunn

II. Wasser.

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

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

III. Abwasser

Schmutzwasser fällt nach Art der vorgegebenen Nutzung nicht an.

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

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

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

**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 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0**

<b>TOP 3 Bauvoranfrage; Errichten eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Dreifachgarage auf Fl.Nr. 842 Gmkg. Jandelsbrunn</b>
---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Alexander Bauer, Aßberg 11, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

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

Die ausreichende Erschließung ist unter nachstehenden Voraussetzungen gesichert.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur Kreisstraße FRG 3. Das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger ist durch den Bauwerber herzustellen.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

III. Abwasser

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

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

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

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

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

**Diskussion:**

Die beabsichtigte Bebauung fügt sich organisch an die Ortschaft Aßberg und wird als nicht störend empfunden.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0**

<b>TOP 4    Bürger- und Rathaus Jandelsbrunn; Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn; Beginn der Ausschreibungen</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 23.11.2021 wurde zum Bau des Bürger- und Rathauses Jandelsbrunn die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, die erforderlichen Ausschreibungen zu veröffentlichen und die Aufträge entsprechend den Ausschreibungsergebnissen zu vergeben. Bis zur Erteilung des Förderbescheides trägt die Gemeinde formell jedoch das finanzielle Risiko. Dieses ist jedoch gut abschätzbar, da bereits in den Verhandlungen im Vorfeld die Planungen unter Berücksichtigung der Förderfähigkeit erstellt wurden.

**Diskussion:**

Es wird die Sorge geäußert, ob man sich darauf verlassen kann, dass die vorbesprochenen Fördersätze auch tatsächlich angewendet werden. Sämtliche Vorgespräche mit den Förderstellen sind aber mittlerweile so intensiv abgestimmt, dass man davon ausgehen kann, dass die verhandelten Förderungen eingehalten werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, mit dem Bau des Bürger- und Rathauses Jandelsbrunn zu beginnen. Die Ausschreibungen sollen möglichst über die Jahreswende veröffentlicht werden. Bis zur Erteilung des Förderbescheids trägt die Gemeinde das finanzielle Risiko.

**Abstimmung:            Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0**

<b>TOP 5    Ortskernsanierung Jandelsbrunn; Städtebau; Nutzungsvereinbarung mit der Pfarrkirchenstiftung Jandelsbrunn zur Sanierung des Kirchplatzes Jandelsbrunn</b>
---

**Sachverhalt:**

Im Zuge der Ortskernsanierung Jandelsbrunn ist auch die Gestaltung des Kirchplatzes Jandelsbrunn ein zu überarbeitendes Objekt. Der Kirchplatz befindet sich im Eigentum der Pfarrkirchenstiftung Jandelsbrunn, die ihrerseits kein Fördermittelempfänger aus städtebaulichen Mitteln sein kann. Über eine Nutzungsvereinbarung mit einer Laufzeit von 25 Jahren soll der Kirchplatz einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden, dadurch kann die Gemeinde Fördermittel abschöpfen. Ein Entwurf der Nutzungsvereinbarung befindet sich in der Anlage zu dieser Vorlage.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Nutzungsvereinbarung mit der Pfarrkirchenstiftung Jandelsbrunn zu. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung abzuschließen.

**Abstimmung:            Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0**

## **TOP 6 Jahresrückblick**

Bürgermeister Roland Freund stellt anhand einer Präsentation die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Jahres vor.

Resümierend kann festgestellt werden, dass das Jahr 2021 trotz der pandemiebedingten Erschwernisse ein investitionsreiches Jahr gewesen ist.

Der Dank gilt allen Mitgliedern des Gemeinderates, den Mitarbeitern des Bauhofes und der Gemeindeverwaltung, den Vertretern der Kirche, allen Gewerbetreibenden, sowie allen ehrenamtlichen Funktionären und nicht zuletzt der Bürgerschaft. Mit dem Wunsch auf ein gnadenreiches Weihnachtsfest und Gesundheit wird der öffentliche Teil der Sitzung geschlossen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 7 Verschiedenes**

### Tempo 30 in Hinterwollaberg

Auf Anfrage teilt der Vorsitzende mit, dass im Rahmen einer Verkehrsschau von den Fachstellen abgeraten wurde, eine Tempo 30-Zone in Hinterwollaberg einzurichten.

Dies wird in einer neuerlichen Verkehrsschau noch einmal thematisiert.

### Bautätigkeit auf dem Außenlandeplatz in Aßberg

Gemeinderatsmitglied Martin Bauer trägt eine Anfrage des Herrn Tschöcke, Rosenberg, vor, wonach der Außenlandeplatz in Aßberg ausgebaut werden soll. Daraufhin erklärt der Vorsitzende, dass bei der Gemeinde entsprechende Anträge nicht bekannt sind.

**ohne Abstimmung**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 19:58 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