Gemeinde Jandelsbrunn
Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/02/2022

Sitzungsdatum:	Dienstag, 01.03.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:48 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Freund, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

Bauer, Martin
Bauer, Maximilian
Eckerl, Richard
Kieninger, Florian
Kinninger, Markus
Müller, Reinhard
Obergroßberger, Franz
Rodler, Georg
Schmöller, Josef
Sommer, Josef

Schriftführer/in

Pöschl, Max

Presse

Schinagl, Josef

Weitere Anwesende

Johann Freund, Kaltwasser

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Ascher, Günter	entschuldigt
Autengruber, Anton	entschuldigt
Heß, Anton	entschuldigt
Müller, Walter	entschuldigt
Simon, Herbert	entschuldigt
Wilhelm, Anna	entschuldigt

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1	Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 37 und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage SO Solarenergie Heindlschlag	**SG 10/011/2022**
2	Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 35 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Knaus-Tabbert Werksgelände; Behandlung der Hinweise und Einwendungen nach vorgezongener Beteilung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	**SG 10/013/2022**
3	Bauleitplanung; Satzung zur Änderung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hintereben Süd-Ost Moosweg; Satzungsbeschluss	**SG 10/015/2022**
4	Bauleitplanung; Aufstellen eines Bebauungsplanes MD Aßberg-Ost Steinbügel im vereinfachten Verfahren; Aufstellungsbeschluss	**SG 10/014/2022**
5	Bauantrag; Bau eines Gartenhauses mit Garage auf Flurnummer 298 Gemarkung Jandelsbrunn	**SG 10/021/2022**
6	Bauantrag; Umbau des Lehrerwohnhauses in Hintereben Fl.Nr.18 Gemarkung Hintereben	**SG 10/020/2022**
7	Bauvoranfrage; Abriss und Ersatzbau eines Einfamilienhauses auf Flurnummer 773 Gemarkung Hintereben	**SG 13/001/2022**
8	Aufstellen von Kriterien für den Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Jandelsbrunn	**SG 10/016/2022**
9	Integration des Künischen Boten in der Waldumschau	**SG 10/019/2022**
10	Verschiedenes	

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

Mit der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung besteht Einverständnis.

Öffentliche Sitzung

TOP 1	**Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 37 und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage SO Solarenergie Heindlschlag**

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2021 TOP 7 beschlossen, mit Herrn Max Nigl einen städtebaulichen Vertrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schließen.

Das Planungsbüro Christian Petzi, Waldkirchen legt den Entwurf des Deckblattes 37 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn sowie des Bebauungsplanes SO Solarenergie Heindlschlag vor.

Diskussion:

Der Vorsitzende erläutert, dass der Plan zwischenzeitlich noch einmal abgeändert wurde. Die Solarfläche wurde verkleinert.
Trotzdem wird gerügt, dass das Gelände einsehbar ist.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat umfassende Kenntnis vom Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller Max Nigl. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, diesen Vertrag zu schließen.

2. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 37 (Änderungsbeschluss)

3. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes SO Solarenergie Heindlschlag (Aufstellungsbeschluss).

4. Der Gemeinderat billigt die vorgelegten Planentwürfe des Planungsbüros Christian Petzi, Waldkirchen vom 25.01.2022.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Durchführungsvertrages mit Max Nigl die notwendigen Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen.

Abstimmung: **Ja 8 Nein 2 Anwesend 10 Befangen 0**

TOP 2	**Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 35 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Knaus-Tabbert Werksgelände; Behandlung der Hinweise und Einwendungen nach vorgezongener Beteilung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.09.2018 TOP 1 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn zu ändern sowie einen Bebauungsplan für das Werksgelände der Fa. Knaus-Tabbert aufzustellen.

In der Gemeinderatsitzung vom 05.10.2021 TOP 1 wurden die Beschlüsse vom 18.09.2018 erneut gefasst, sowie die Pläne des Architekturbüros SSP, Waldkirchen gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden über die Planung frühzeitig unterrichtet und im Zeitraum vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 um Stellungnahme gebeten.

Von der Öffentlichkeit sind keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen worden.

Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Staatliches Bauamt Passau, Stellungnahme vom 03.12.2021:

Gemäß den Ausführungen in der Bauleitplanung Ziffer 3 (Verkehr) bzw. in der Flächennutzungsplanung Ziffer 6.1 erfolgt die Erschießung über die Kreisstraße FRG 3 und darüber hinaus über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße.
Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um die Flur Nr. 164 handelt, die an die Kreisstraße FRG 3 angebunden ist.
Wir bitten dies für den künftigen betrieblichen Verkehr bzw. die Ausweisung entsprechender Betriebsstraßen zu berücksichtigen.
Die Anbindung der FRG 3 ist mittels einer bestehenden Linksabbiegespur an der St 2131 gegeben.
Von einer Erschließung über die Straße mit der Flur Nr. 297, welche im Abschnitt 300 Station ca. 0,590 in die St 2131 mündet, wird derzeit nicht ausgegangen.
Sofern anderweitige Erschließungen angedacht sind, ist eine entsprechende Rückmeldung notwendig. Dies wäre dann noch vor dem Einleiten der nächsten Verfahrensschritte erforderlich. Für diesen Fall dürfen wir darauf hinweisen, dass dann eine Ergänzung der bauamtlichen Stellungnahme erfolgen wird.
Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass an den Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Forderungen bezüglich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können. Dies schließt auch Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch evtl. geplante Photovoltaikanlagen, mit ein.

Abwägung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Werksgeländes erfolgt über die Kreisstraße FRG 3 und die Gemeindeverbindungsstraße Flurnummer 164 Gemarkung Jandelsbrunn.

Im Bebauungsplan wird unter Ziffer 3 und im Flächennutzungsplan unter Ziffer 6.1 der Text um die genaue Bezeichnung der Gemeindestraße mit der Flurnummer 164 Gemarkung Jandelsbrunn ergänzt und präzisiert.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Eine Anbindung des Werksgeländes über die Gemeindestraße Flurnummer 297 mit Anbindung an die St 2131 im Abschnitt 300 bei Station ca. 0,590 (Jandelsbrunnermühle) ist nicht vorgesehen und würde von der Gemeinde Jandelsbrunn auch nicht mitgetragen.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Nach wie vor problematisch ist die Werkszufahrt über die FRG 3, da die Gewichtsbeschränkung der Brücke über die ehemalige Eisenbahntrasse auf nur 30 Tonnen beschränkt ist. Deswegen ist nicht auszuschließen, dass mittelfristig eine andere Werkszufahrt geplant wird. Hierüber sind abschließend noch keine Verhandlungen geführt. Sollte eine Alternative zur bestehenden Situation geplant werden, ist diese Planung mit dem Staatlichen Bauamt eng abzustimmen.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Dass an das Staatliche Bauamt keine Forderungen bezüglich eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Bayerischer Bauernverband, Freyung; Schreiben vom 15.11.2021

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände.
Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungserschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender

und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.
Hinsichtlich des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und der angesprochenen Überbreite möchten wir auf folgende Problemstellung hinweisen: Im Westen des Werksgeländes der Firma Knaus Tabbert AG ist die Zufahrt für LKW über die Helmut-Knaus-Straße aufgrund der für sie gesperrten Brücke, welche über den Adalbert-Stifter-Radweg führt, nicht möglich. Aufgrund dieser Sperrung werden vor allem die ortsunkundigen LKW vom Navigationssystem durch den Ort und in östlicher Richtung des Werksgeländes zur Werkszufahrt geleitet. Dabei befahren sie über den Ortsteil Jandelsbrunnermühle in Richtung des Ortsteiles Reut Straßen, die nicht für den Schwerlastverkehr ausgerichtet sind, und auf denen durch den anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb zudem oft Verkehr mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen gegeben ist. Eine große Erschwernis für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergibt sich hierbei durch den Begegnungsverkehr mit den LKW, welche diese Straßen als Ausweichroute fahren. Aus diesem Grunde möchten wir zur Erleichterung dieser Gegebenheit Ausweichstellen/-flächen entlang besagter Verbindungsstraße zwischen Jandelsbrunnermühle und Reut/Werkszufahrt der Knaus Tabbert AG anregen, damit für den landwirtschaftlichen Verkehr die erschwerte Situation durch den zunehmenden Schwerlastverkehr auf diesen Abschnitten verbessert und ein Ausweichen im Begegnungsverkehr möglich wird.

Abwägung:
In die textlichen Festsetzungen wird folgender Text mitaufgenommen:
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Die Zufahrt zum Knaus-Tabbert Gelände über den Ortsteil Jandelsbrunnermühle liegt nicht im Interesse der Gemeinde, da die dortigen Gemeindestraßen weder für den Schwerlastverkehr noch für Fahrzeuge mit Überbreite sowie mit schweren Tonnagen geeignet sind. Von der Gemeinde werden die Straßen, die über Jandelsbrunnermühle führen auf 3,5 Tonnen zulässiges Gesamtgewicht beschränkt. Somit erübrigt sich der Bau von Ausweichstellen, der im Übrigen auch deshalb nicht möglich ist, weil die Gemeinde nicht Eigentümerin der dafür erforderlichen Flächen ist und die betroffenen Eigentümer nicht abgabebereit sind.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Regierung von Niederbayern; Schreiben vom 10.12.2021

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Stellungnahme von Seiten des Immissionsschutzes ist besonderes Gewicht beizumessen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 35 nicht entgegengehalten.

Abwägung:
Für die Erstellung der Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung des TÜV SÜD MÜNCHEN; Bericht v. 17.07.2021 F21/059-LG (bezgl. wirksamer Geräuschimmissionen im Einwirkbereich des Werkgeländes) erstellt. Die Werte des Gutachtens finden Niederschlag in den planerischen und textlichen Festsetzungen.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Zum Bebauungsplan:
Der Stellungnahme von Seiten des Immissionsschutzes ist besonderes Gewicht beizumessen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Knaus Tabbert Werksgelände" nicht entgegen.

Abwägung:
Für die Erstellung der Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung des TÜV SÜD MÜNCHEN; Bericht v. 17.07.2021 F21/059-LG (bezgl. wirksamer Geräuschimmissionen im Einwirkbereich des Werkgeländes) erstellt. Die Werte des Gutachtens finden Niederschlag in den planerischen und textlichen Festsetzungen bzw. wurde das Gutachten zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf; Schreiben vom 01.12.2021
Der vorliegende Bebauungsplan und Flächennutzungsplan beziehen sich auf Flächen, die bereits weitgehend bebaut sind. Der aus wasserwirtschaftlicher Sicht maßgebliche Belang ist die Ableitung des Niederschlagswassers.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Rosenaubach bzw. einen Wiesengraben aus dem Werksgelände der Fa. Knaus Tabbert liegt mittlerweile ein Bescheid vom 24.08.2021 des Landratsamtes Freyung-Grafenau vor.
Soweit eine weitere bauliche Tätigkeit vorgesehen ist, ist diese - vor allem im Hinblick auf die Hochwassersituation der durch das Werksgelände verlaufenden Gewässer - vorweg mit uns abzustimmen.

Abwägung:
Die wasserrechtliche Situation wurde vom Ingenieurbüro Thomas Arndörfer ausgearbeitet und dargestellt. Aufgrund dieser Unterlagen wurde ein wasserrechtlicher Bescheid vom 24.08.2021 vom Landratsamt Freyung-Grafenau erlassen. Im Falle einer weiteren Bebauung ist die Situation neu zu untersuchen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf über den Dienstweg zu beteiligen.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 12.11.2021

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem 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 (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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html .

Abwägung:

Aufgrund der Situation vor Ort sind keinerlei weiteren Erschließungsarbeiten erforderlich. Darüber hinaus werden die Hinweise aus dem Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis genommen und beachtet.

Erdarbeiten, die im Bereich von Stromleitungen erforderlich werden, werden rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt.

Abstimmung:

Ja: 10 Nein: 0

Beschluss:

Vorstehend gefasste Beschlüsse werden in die aktuellen Planunterlagen eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist nach Erhalt der aktualisierten Planunterlagen durchzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 3	**Bauleitplanung; Satzung zur Änderung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hintereben Süd-Ost Moosweg; Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2021 TOP 2 den Änderungsbeschluss zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hintereben Süd-Ost Moosweg gefasst.

Das Verfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2021.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021.

Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 21.01.2021 beteiligt. Auf Antrag wurde die Beteiligungsfrist bis 08.02.2022 verlängert.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Einwendungen vorgetragen.

Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

Landratsamt Freyung-Grafenau; Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 27.01.2022

Da Angaben zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen/Betriebe nicht gemacht wurden bzw. vorliegen, die die immissionsschutzfachlichen Belange durch die Verschiebung der vorgesehen Baugrenze auf Fl. Nr. 6/4 betreffen könnten, werden seitens des TU keine Hinweise auf mögliche Konfliktlagen etc. angegeben. Dabei ist nicht bekannt, um welche Nutzung es sich auf dem angrenzenden Grundstück auf Fl. Nr. 8 handelt; bei Bedarf kann zu einer Klärung eine nochmalige Beteiligung als TöB vorgenommen werden.
Abwägung:
Bei der beabsichtigten Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Eigenart des Gebäudes sowie die Größe orientieren sich an den benachbarten bestehenden Gebäuden. Der zu bebauende Bereich grenzt nicht unmittelbar an intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an. Vielmehr schmiegt sich das beabsichtigte Gebäude in den umbauten Bereich der Ortschaft Hintereben ein. Eine weitergehende lärmschutztechnische Untersuchung wird von Seiten der Gemeinde Jandelsbrunn für nicht erforderlich gehalten.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss:
Vorstehender Entwurf der Satzung zur Änderung der Ergänzungssatzung für den Bereich Hintereben Süd-Ost Moosweg wird unter Berücksichtigung des vorstehend gefassten Beschlusses als Satzung beschlossen.
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: **Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0**

TOP 4	**Bauleitplanung; Aufstellen eines Bebauungsplanes MD Aßberg-Ost Steinbügel im vereinfachten Verfahren; Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2021 TOP 3 das Einvernehmen zu einer Bauvoranfrage für den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Dreifachgarage auf Flurnummer 842 Gemarkung Jandelsbrunn erteilt.
Von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde wird mitgeteilt, dass man das Bauvorhaben nur bewilligt, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes MD Aßberg-Ost Steinbügel (Aufstellungsbeschluss) im vereinfachten Verfahren.
Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmung: **Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0**

TOP 5	**Bauantrag; Bau eines Gartenhauses mit Garage auf Flurnummer 298 Gemarkung Jandelsbrunn**

Sachverhalt:
Bauherr: Wolfgang Sonnleitner, Jandelsbrunnermühle 30, 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.

Das Bauvorhaben bildet ein Nebengebäude zum vorhandenen Hauptgebäude.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Privatzufahrt zur Gemeindestraße Fl.Nr. 297 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

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 die gemeindliche Entwässerungseinrichtung ist mindestens eine Woche vorher bei der Gemeinde anzuzeigen. Der Anschluss erfolgt unter Anweisung der gemeindlichen Fachkräfte für Abwassertechnik.

Der Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Jandelsbrunn hat auf dem Grundstück des Bauwerbers mittels eines Revisionsschachtes zu erfolgen.

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 6	**Bauantrag; Umbau des Lehrerwohnhauses in Hintereben Fl.Nr.18 Gemarkung Hintereben**

Sachverhalt:
Bauherr: Johann Poschinger

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Hintereben. 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).

Erschließung:
Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Privatzufahrt auf, Fl.Nr. 18 Gmkg. Hintereben.

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 7	**Bauvoranfrage; Abriss und Ersatzbau eines Einfamilienhauses auf Flurnummer 773 Gemarkung Hintereben**

Sachverhalt:
Bauherren: Verena und Daniel Deininger, Lusenweg 17, 94034 Passau

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

Das sonstige Vorhaben im Außenbereich (§35 Abs. 2 BauGB) dient Wohnzwecken.

Es wird davon ausgegangen, dass der Baubestand zulässigerweise errichtet wurde. Das Anwesen wird vom Eigentümer genutzt.

Der Baubestand weist gravierende Mängel auf.

Das Gebäude wird auch zukünftig vom Eigentümer selbst genutzt.

Erschließung:

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Privatzufahrt zur Gemeindestraße Fl.Nr. 776 Gmkg. Jandelsbrunn.

Die Wasserversorgung kann gesichert werden über die gemeindliche Anlage.
Der Feuerschutz ist gewährleistet.

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.

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 8 Aufstellen von Kriterien für den Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Jandelsbrunn

Sachverhalt:
In der Gemeinde Jandelsbrunn laufen aktuell zwei Bauleitplanungen für den Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen.
Nachdem die Bauleitverfahren wegen der Forderung, betroffene Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen, deutlich mehr Aufwand verursachen als übliche Bauleitverfahren und das öffentliche Interesse mitunter sehr aggressiv vorgetragen wird, wird von Seiten der Verwaltung auch im Hinblick auf den Aspekt einer Gleichbehandlung vorgeschlagen, Kriterien für den Bau von Freiflächensolarkraftwerken aufzustellen.

Der nachfolgende Kriterienkatalog formuliert bestimmte Anforderungen an die Planung und den gewählten Anlagenstandort. Der Kriterienkatalog ist nur eine Richtschnur und vermittelt daher keinen Rechtsanspruch. Die endgültige Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.

Bodeneigenschaften

Konversionsfläche
Flächen, die durch die vorangegangene wirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt sind (z.B. ehemalige Industrie- oder Deponieflächen). (1 Punkt)

Landschaftlich vorbelastete Flächen

Flächen, die in unmittelbarer Umgebung von bereits bestehenden Nutzungen/Bauwerken, durch welche das Landschaftsbild in erheblichem Maße vorbelastet ist (z.B. Bundesstraßen, große Gewerbegebiete, Biogasanlagen), liegen. (1 Punkt)

Erosionsgefährdete Fläche
Flächen, die mindestens zur Hälfte im Erosionsgefährdungskataster Bayern als CC-Wasser 2 (Wasser-Erosionswert ≥ 0,55) ausgewiesen sind. (1 Punkt)

Ertragsschwache Fläche
Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Bodeneigenschaften unterdurchschnittliche Erträge erwarten lassen und daher für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vergleichsweise unattraktiv sind. Die Ackerzahl muss unter 30 liegen (laut Auskunft des Landwirtschaftsamtes die Durchschnittszahl in Jandelsbrunn. (1 Punkt)

Landschaftsbild

Flächen die kaum einsehbar sind
Flächen, die auf Grund ihrer topographischen Lage oder wegen bestehender Abschirmung durch z.B. Waldflächen wenig einsehbar sind. Die Anlagen sollen keinen landschaftsprägenden Charakter haben, exponierte Standorte auf gut sichtbaren Anhöhen sollen daher gemieden werden. (1 Punkt)

Flächen außerhalb von Aussichtsbereichen größerer Siedlungsgebiete
Flächen die nicht im unmittelbaren Bereich der Aussicht größerer Ansiedlungen liegen. Je weniger Einwohner von ihren Wohnhäusern aus die Freiflächen-PV-Anlage sehen können, umso geeigneter ist der Standort. (1 Punkt)

Planung und Erschließung

Vorabinformationen der Nachbarn
Der Antragsteller informiert die Nachbarn (Hauseigentümer oder Bewohner) der Anwesen, von welchen aus die Freiflächen-PV-Anlage direkt einsehbar wäre über die beabsichtigte Planung und legt einen schriftlichen Nachweis darüber vor. Die Nachbarn sollten durch ihre Unterschrift bestätigen, dass sie informiert wurden. Eine möglichst frühzeitige Information der betroffenen Nachbarn, kann dazu beitragen, die Akzeptanz des Vorhabens zu erhöhen. (1 Punkt)

Überdurchschnittliche Verbesserung der Natur
Der Antragsteller legt ein schlüssiges Planungskonzept vor, welches eine überdurchschnittlich hohe Aufwertung für die Natur erwarten lässt und das bei der Ausgestaltung/Planung der Anlage Lebensräume aktiv fördert. (1 Punkt)

Befestigte Feuerwehrzufahrt vorhanden
Der Bauwerber verpflichtet sich, eine DIN-gerechte Feuerwehrzufahrt herzustellen, sofern eine solche nicht bereits vorhanden ist.

Betriebssitz

Der Betriebssitz sollte in Jandelsbrunn sein und die Gemeinde muss am Umsatz beteiligt werden. Der Großteil der Kriterien muss erfüllt sein, um einen Antrag überhaupt im Gemeinderat zu behandeln. (1 Punkt)

Diskussion:
Nachdem es sich bei diesem Kriterienkatalog um Richtlinien handelt, ist nach wie vor nicht ganz klar, inwieweit sich daraus eine Bindungswirkung ableiten lässt. Es wird also nach wie vor für jeden Antrag eine Einzelfallentscheidung herbeizuführen sein.
Ebenso wird angeführt, wieviel Fläche der Gemeinde insgesamt für Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt werden sollte und ob es nicht sinnvoll wäre, den Bau von Kraftwerken auch dem jeweiligen Bedarf anzupassen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, vorstehenden Kriterienkatalog für Anträge zum Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen anzuwenden.
2/3 der Kriterien müssen erfüllt sein, ehe der Gemeinderat ein Bauleitverfahren einleitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 9 Integration des Künischen Boten in der Waldumschau

Sachverhalt:
Von der Redaktion der Waldumschau wurde uns angeboten, unseren Künischen Boten darin zu integrieren.
Der Vorteil daraus wäre die Zustellung an alle Haushalte sowie das monatliche Erscheinen.

Das Angebot beläuft sich monatlich auf 580,- Euro zuzüglich jeweils gültiger Umsatzsteuer für eine Doppelseite (Zeitungsgröße).

Insgesamt würden jährlich Kosten von ca. 8.282,40 brutto anfallen, das liegt um etwa 2.000 Euro über dem jetzigen Kostenansatz.

Diskussion:

Große Einigkeit herrscht darin, dass der Künische Bote ein autarkes Medium der Gemeinde bleiben soll.
Vermehrt soll darauf hingewiesen werden, dass der Künische Bote auch online verfügbar ist. In einer verminderten Ausgabe (500 Stück) wird die Verteilung wieder über Auslage erfolgen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, ab 01.05.2022 die Integration des Mitteilungsblattes der Gemeinde Jandelsbrunn „Künischer Bote“ in die Waldumschau.

Abstimmung: **Ja 0 Nein 10 Anwesend 10 Befangen 0**

TOP 10 Verschiedenes

Bausubstanz ehemaliges Schulgebäude Heindlschlag

Es wird gemeldet, dass die Fenster an der ehemaligen Schule in Heindlschlag undicht sind. Eine Sanierung des Gebäudes wäre dringend geboten.

Ukraine-Konflikt

Angesichts der Kampfhandlungen in der Ukraine wird die Frage gestellt, ob in der Gemeinde ein Luftschutzbunker vorhanden ist.
Der Vorsitzende erklärt daraufhin, dass ein Bunker in der Gemeinde nicht vorhanden ist.

Die Gemeinde bereitet sich jedoch auf die Erstaufnahme von Kriegsflüchtlingen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 20:48 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