



Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/11/2023

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.11.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort:

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Freund, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer/in

Pöschl, Max

Kämmerer

Raab, Klaus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Müller, Reinhard

entschuldigt

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1 Antrag des SSV Jandelsbrunn zum Bau eines Kunstrasenspielfeldes **SG 10/059/2023**
- 2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 32 und Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet (GE) Wollaberg Südwest im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau GB; **SG 10/058/2023**
- 3 Satzung zur Aufhebung der Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung Wollaberg Südwest **SG 10/060/2023**
- 4 Bauantrag; Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1120/3 Gemarkung Jandelsbrunn **SG 12/011/2023**
- 5 Bauantrag; Teilumbau des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung auf Fl.Nr. 1224 Gemarkung Jandelsbrunn **SG 12/010/2023**
- 6 Verschiedenes
- 7 ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten

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 Antrag des SSV Jandelsbrunn zum Bau eines Kunstrasenspielfeldes
--

Sachverhalt:

Am 20.10.2023 wurde bei der Gemeinde Jandelsbrunn folgender Antrag eingereicht:

am 07.11.2023 wird das Thema „Bau eines Kunstrasenspielfeldes“, wie im Vorfeld mit Ihnen vereinbart, auf dem Sitzungsprotokoll für die stattfindende Gemeinderatssitzung stehen. In gemeinsamen Terminen wurde bereits erörtert, dass dazu dem Planungsingenieur, Herrn Greiner, und mir ein Rederecht eingeräumt wird.

Vielen Dank dafür.

Des Weiteren wurde in einer Vorstandssitzung des SSV Jandelsbrunn am 04.10.2023 beschlossen, dass sich der Verein verpflichtet, sich in das Projekt wie folgt, miteinzubringen:

- Der Verein verpflichtet sich eine Summe in Höhe von 100.000 € für die Baukosten unterstützend zur Verfügung zu stellen;
- Der Verein gewährleistet die fortlaufende Pflege und Wartung des Kunstrasenspielfeldes sowie der Sportanlage allgemein in den nächsten 20 Jahren, ohne auf Fördergelder aus der Gemeinde zu bestehen (ausgeschlossen die Flutlichtanlage am Kunstrasenspielfeld)
- Die Einnahmen aus der Vermietung des Spielfeldes oder des symbolischen Verkaufs von Rasenflächen an interessierte Personen bleiben voll umfänglich beim SSV Jandelsbrunn
- Der Verein und die Gemeinde erarbeiten gemeinsam eine Nutzungsvereinbarung über die neuentstehende Sportanlage in Bezug auf Rechte und Pflichten seitens der Gemeinde Jandelsbrunn und dem Sportverein SSV Jandelsbrunn,
- Die Gemeinde übernimmt die Bürgschaft bezüglich BLSV Darlehen und Zinskosten; genauere Absprachen würden folgen

Bitte zögern Sie nicht sich bei weiteren Fragen zeitnahe bei mir zu melden.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Dem Antrag liegt eine Kostenschätzung nach DIN 276 vom 12.09.2023 bei.

Demnach wäre mit folgenden Kosten zu rechnen:

Baukosten gesamt	984.315,75 €
Fördermittel BLSV rund	413.650,00 €
Vorsteuerrückerstattung	110.000,00 €
Mindestanteil SSV	93.200,00 €
Ungedeckte Baukosten rund	367.465,75 €

Durch weitere Hand- und Spanndienste wäre eine Reduzierung der Baukosten um maximal 10 % möglich.

Es verbliebe dann eine Summe von ca. 270.000 Euro an ungedeckten Baukosten.

Zur Planung:

Der Kunstrasenplatz soll auf dem Gelände des bisherigen Sandplatzes in Jandelsbrunn Flurnummer 814 Gemarkung Jandelsbrunn entstehen.

Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Jandelsbrunn.

Die Nutzung wäre auf jeden Fall vertraglich, am besten notariell, festzuschreiben.

Nach Art. 57 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) sollen die Gemeinden die öffentlichen Einrichtungen schaffen und erhalten, die nach den örtlichen Verhältnissen für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für u. a. Einrichtungen der Jugendertüchtigung und des Breitensports.

Ihre Grenzen findet diese „Soll-Vorschrift“ in der Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

Ob die Errichtung eines Kunstrasenspielfeldes erforderlich im Sinne einer Pflichtaufgabe der Gemeinde ist, bedarf deshalb einer besonderen Begründung und politischen Diskussion.

Angesichts der bereits vorhandenen Sportanlagen in der Gemeinde wird man den Bau eines Kunstrasenplatzes wohl eher als freiwillige Aufgabe bewerten müssen.

Das bedeutet, dass im Haushalt der Gemeinde entsprechende Beträge einzustellen sind und dafür auch der erforderliche Spielraum vorhanden sein muss.

Der Vorsitzende des SSV Jandelsbrunn Markus Kieninger bedankt sich beim Bürgermeister und beim Gemeinderat für die Möglichkeit, diesen Antrag noch einmal persönlich erläutern zu dürfen.

Er stellt dar, dass die Errichtung eines Kunstrasenspielfeldes eine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation des Sportgeländes in Jandelsbrunn auslösen wird.

Der SSV sichert zu, für den Bau des Kunstrasenspielfeldes 100.000 Euro zur Verfügung zu stellen. Ebenso wird in Aussicht gestellt, dass der SSV durch Eigenleistung im Wert von weiteren 100.000 Euro die Investitionskosten mindern kann, sodass am Ende eine Finanzierungslücke von rund 270.000 Euro verbliebe.

Ingenieur Karl Greiner zeigt Details zur Planung des Spielfeldes vom Unterbau bis zum Kunstrasenteppich. Die Hersteller garantieren 15 Jahre Haltbarkeit. Nach der Erfahrung Greiners kann so ein Platz deutlich länger halten, wenn er bewässert wird. Deshalb ist der Einbau einer Bewässerungsanlage zu empfehlen.

Vorbereitend muss der jetzige Sand und die darunter liegende Kiesschicht entfernt werden und der Unterboden auf Druckfestigkeit untersucht werden.

Ein sorgfältig aufgebauter Unterbau ist für die Qualität eines Kunstrasenplatzes unabdingbar. Dazu gehört auch die großflächige Drainage.

In der Kostenschätzung sind diese Aufwendungen bereits berücksichtigt.

Diskussion:

In der Diskussion zeichnet sich schnell eine Mehrheit für diesen Antrag ab. Die Wortbeiträge sind meist zustimmend. Nachdem ursprünglich im Haushalt des Jahres 2023 ein Betrag in Höhe von 200.000 Euro für die Sanierung des Sandplatzes eingestellt war, der jedoch nicht abgerufen wurde, müsse man lediglich um 70.000 Euro aufstocken, damit der Kunstrasenplatz errichtet werden kann.

Ermahnend wird jedoch auf die Haushaltssituation aufmerksam gemacht. Im Nachtragshaushalt zum Haushalt 2023 mussten die veranschlagten 200.000 Euro zugunsten der Liquiditätssicherung der Gemeinde bereinigt werden. Bereits heute steht fest, dass der Haushalt im Jahr 2024 nur ausgeglichen werden kann, wenn die Gemeinde ein Darlehen aufnimmt. Dass die Bereitstellung von 270.000 Euro für den Bau eines Kunstrasenplatzes zu Lasten der weiteren Investitionskraft der Gemeinde geht, müsse klar sein.

Dennoch zeichnet sich eine Mehrheit ab, 270.000 Euro im Haushaltsjahr 2024 einmalig zur Verfügung zu stellen. Dies jedoch nur dann, wenn auch die Förderung von 55 % der förderfähigen Kosten zu erwarten ist. Deutlich wird dargestellt, dass mit 270.000 Euro das absolute Maximum erreicht ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Dem Bau eines Kunstrasenspielfeldes unter der Trägerschaft des SSV Jandelsbrunn auf Flurnummer 814 Gemarkung Jandelsbrunn auf dem Gelände des bisherigen Sandplatzes wird zugestimmt.
2. Der Kunstrasenplatz ist als öffentliche Einrichtung der Gemeinde Jandelsbrunn zu widmen.
3. Das Nutzungsverhältnis zwischen der Gemeinde Jandelsbrunn und dem SSV Jandelsbrunn ist im Rahmen eines notariellen Vertrages zu regeln.
4. Die Gemeinde Jandelsbrunn stellt im Haushaltsjahr 2024 einen Betrag von 270.000 € für den Bau des Rasenspielfeldes einmalig zur Verfügung unter der Bedingung, dass für das Projekt eine Förderung von 55 % der förderfähigen Kosten gewährt wird.
5. Die Gemeinde übernimmt eine Bürgschaft für ein BLSV-Darlehen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 5 Anwesend 16 Befangen 0

TOP 2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 32 und Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet (GE) Wollaberg Südwest im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau GB;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2020 TOP 2 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 32 zu ändern und einen qualifizierten Bau-

ungsplan für ein Gewerbegebiet Wollaberg Südwest auf Flurnummer 1120/8 Gemarkung Jandelsbrunn im Parallelverfahren aufzustellen.

In derselben Sitzung hat der Gemeinderat den Planentwurf des Planungsbüros Anton Knon, Witzmannsberg gebilligt.

Die Bekanntmachung des Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.10.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2021 bis 17.01.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.12.2021 bis 20.01.2022.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen oder Hinweise vorgetragen.

Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

Keine Einwendungen:

Regierung von Niederbayern

Mitteilung vom 20.01.2023

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 und die Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Ortsteils Wollaberg geschaffen werden. Die zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Flächen dient der Weiterentwicklung eines dort ansässigen Betriebes.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 nicht entgegen.

Landratsamt Freyung-Grafenau – Kreisbaumeister

Keine Äußerung.

Amt Für ländliche Entwicklung:

Mail vom 16.01.2022; gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

IHK Passau:

Mail vom 12.01.2022; zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Freyung

Keine Einwendungen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Mitteilung vom 24.01.2022; keine Einwendungen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Mitteilung vom 10.01.2022

Denkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler betroffen. Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bayernwerk Netz

Mitteilung vom 14.01.2022

Gegen das oben genannte Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Lageplan mit den vorhandenen Anlagen und Vorschriftenliste ist beigelegt.

Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen

Landratsamt Freyung-Grafenau – Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.12.2021

Zur Planung auf zusätzliche Erweiterungsflächen für Lagerflächen eines Baugeschäftes werden keine Einwendungen vorgebracht; zum Lärmschutz wird auf den schalltechnischen Bericht der Geoplan Nr. 32109130 v. 29.09.2021 verwiesen.

Der Geoplanbericht stellt unter Berücksichtigung einer lärmtechnischen Vorbelastung durch Geräuschbeiträge eines Tierwohnheims ab und berücksichtigt unter Anpassung aktueller Gegebenheiten die vom GE durch Lärmzusatzbelastung ausgehenden Geräuschbeiträge (GE-Flächen 1-4 durch Schreinerei- und ein Baugeschäftsbetrieb) sowie die zurechenbaren Geräuschbeiträge durch Erweiterungsflächen in Hinblick auf reduzierte Immissionsrichtwerte zur Berücksichtigung der lärmtechn. Gesamtbelastung nach Anforderungen der TA Lärm.

Zur Sicherung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber der Nachbarschaft wurde eine Lärmkontingentierung unter baugebietsbezogener Gliederung nach 51 Abs.4 32 BauNVO auf zulässige Emissionskontingente (entsprechend DIN 45691 :2006-12) abgestellt.

Dazu wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Nachweis auf außerhalb des GE-Geltungsbereiches umliegende Nachbarschaft gemacht; darüber hinaus sind Anforderungen auf Einwirkorte im GE (hier Betriebsleiterwohnungen) zu prüfen, die sich nach TA-Lärm-Anforderungen ergeben.

Dabei wurde für die geplante GE-Erweiterungsfläche eine externe Gliederung vorgenommen, wobei die Betriebszeit auf den sog. Tageszeitraum außerhalb werktäglicher Ruhezeiten zu beschränken ist (also auf den Zeitraum an Werktagen von 07.00 bis 20.00 Uhr); Anforderungen für organisatorische Maßnahmen zu anlagenbedingtem Straßenverkehrsaufkommen werden da eine Vermischung mit öffentlichem Verkehr anzunehmen ist- nicht erforderlich.

Es wird vorgeschlagen, die im Geoplan-Bericht vom 29.09.2021 unter Nr. 3.5 angegebenen Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz festzusetzen und die angegebenen Hinweise und Anmerkungen für die Begründung zum BBPI mit aufzunehmen. Schalltechnische Anforderungen und Festsetzungen zum Lärmschutz (insbesondere zu Einschränkungen für die Nachtzeit) durch Auflagen i. R. eines Baugenehmigungsverfahren bleiben vorbehalten; um Beteiligung und Anhörung bei bauplanungs- oder bauordnungs-rechtlichen Verfahren als Fachstelle wird gebeten

Abwägung:

Das Büro GEO-Plan wurde vom Antragsteller beauftragt entsprechenden Bericht auszuarbeiten und dem Landratsamt vorzulegen.

Die im GEO-Plan-Bericht vom 29.09.2021 unter Nr. 3.5 angegebenen Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz festzusetzen und die angegebenen Hinweise und Anmerkungen

für die Begründung werden im B-Plan mit aufgenommen. Ebenso die Hinweise für die Begründung zum Bebauungsplan.

Der Technische Umweltschutz des Landratsamtes Freyung-Grafenau wird bei Einzelgenehmigungsvorhaben als Fachstelle beteiligt.

Abstimmung:

Ja: 16 Nein: 0

Landratsamt Freyung-Grafenau; Untere Naturschutzbehörde

Durch die Änderung des bisherigen Bebauungsplanes „GE Wollaberg-Südwest“ ergeben sich aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Belange:

- Ein Teil der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen entfällt. Es entfallen dabei nicht nur die im Plan überarbeiteten Flächenanteile, sondern auch alle Anteile, welche zwischenzeitlich innerhalb privater Fremdgrundstücke liegen (z. Bsp. auf Fl.Nr. 1120/6).
- Offenbar keine einzige der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen ist bisher umgesetzt (Luftbildauswertung des Luftbildes 2020). Vielmehr wurden diese Flächen teilweise erheblich zweckentfremdet (Nutzung als Intensivgrünland oder Rasen, Anlage Privatgarten, Errichtung voll versiegelte Stellplatzfläche).
- Die im Umweltbericht zum Deckblatt hergeleitete Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist nicht nachvollziehbar. Es ist unklar, auf welchen fachlichen und rechtlichen Grundlagen die Ermittlung basiert. Die Ausführungen unter Ziff. 6.4 des Umweltberichts sind dabei teilweise grob fehlerhaft.
- Die planlichen Festsetzungen der Ausgleichsfläche des Deckblatts sind fehlerhaft bzw. unzureichend. Die Planung ist diesbezüglich zu überarbeiten (falsche Signatur, fehlende Signatur, fehlende Zuordnung zu den textlich festgesetzten Maßnahmen).

Zusammenfassung:

Die vorgelegte Planung erhält so erhebliche Mängel, dass sie nicht rechtskonform aufgestellt bzw. die Satzung nicht rechtskonform in Kraft treten kann.

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten und erneut der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau zur Prüfung vorzulegen.

Es wird empfohlen, einen qualifizierten Planer mit der Überarbeitung zu beauftragen.

Im Übrigen wird auf folgende Notwendigkeiten hingewiesen:

- Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden (sh. Festsetzung 3.1 1). Dies ist insbesondere bei den schon festgesetzten Ausgleichsflächen bisher nicht geschehen.
- Alle Ausgleichsflächen sind incl. der dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dinglich im Grundbuch zu sichern (sh. Festsetzung 3.1 1). Diese dingliche Sicherung ist spätestens mit Aufstellungsbeschluss nachzuweisen. Davon kann nur abgesehen werden für Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.
- Es sind folgende Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen:
Verbot der Anlage von Schotterflächen jeglicher Größe.
Verbot der technischen Böschungsgestaltung und der Errichtung von technischen Mauern (z. Bsp. Betonstützwände, Gabionenwände).

Hinreichende Eingrünung des Erweiterungsgebiets im Westen, Süden und Norden.
Die dargestellte Eingrünung ist bei weitem unzureichend.

- Der Gemeinde wird empfohlen, für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen eine enge zeitliche Frist zu setzen (max. 2 Jahre nach Inkrafttreten), unabhängig vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme der überbaubaren Flächen. Der aktuelle Zustand des Plangebiets ist in dieser Hinsicht mit erheblichen Mängeln behaftet. Für die überfälligen Maßnahmen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ist die sofortige Umsetzung einzuleiten.

Unter der Voraussetzung, dass alle erheblichen Mängel beseitigt werden, und die Planung so verbessert wird, dass alle naturschutzrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt werden, kann die Satzung eine zustimmungsfähige Form erreichen.

In der vorgelegten Fassung sind diese Anforderungen jedoch nicht erfüllt.

Abwägung:

Nach Auffassung der Naturschutzbehörde hat die vorgelegte Planung erhebliche Mängel enthalten, wonach eine komplette Überarbeitung durchzuführen ist und nochmals der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden muss.

Dies ist geschehen und zur nochmaligen Prüfung an die Behörde gesandt worden.

Da die Änderungen in Absprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter durchgeführt worden sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beanstandungen mehr folgen werden.

Auf folgende Notwendigkeiten wird hingewiesen:

- Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden, siehe Festsetzung 3.11. Bei den bereits zuvor festgesetzten Ausgleichsflächen ist dies bisher noch nicht geschehen. A
- Alle Ausgleichsflächen mit den dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich im Grundbuch zu sichern, siehe Festsetzung 3.11. Diese dingliche Sicherung ist spätestens mit dem Aufstellungsbeschluss nachzuweisen. Grundstücke, eventuell im Eigentum der Gemeinde, sind davon nicht betroffen.

Folgende Festsetzungen sind in die Satzung aufzunehmen:

1. Verbot der Anlage von Schotterflächen jeglicher Größe.
2. Verbot der technischen Böschungsgestaltung aller Art, besonders das Errichten von Betonstützwänden, Gabionenwänden und dergleichen.
3. Eingrünung des Erweiterungsgebietes im Westen, Süden und Osten entsprechend dem überarbeiteten Grünordnungsplan.
4. Der Gemeinde wird empfohlen, für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen eine enge zeitliche Frist zu setzen, max. zwei Jahre, unabhängig vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme der überbaubaren Flächen.
Für alle überfälligen Maßnahmen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans ist die sofortige Umsetzung einzuleiten.

Abstimmung:

Ja: 16 Nein: 0

AWG, Mail vom 10.01.2022

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

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Waldkirchner Straße (FRG 15).

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.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Abwägung:

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Waldkirchner Straße. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, bleiben hiervon unberührt und sind zu beachten.

Abstimmung:

Ja: 16 Nein: 0

Beschluss:

Unter Berücksichtigung der vorstehend gefassten Beschlüsse ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan im Entwurf neu zu fertigen und die Anhörung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

TOP 3 Satzung zur Aufhebung der Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung Wollaberg Südwest
--

Sachverhalt:

Für den Bereich Wollaberg Südwest wurden am 25.11.1998 und am 08.01.2013 Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen.

Aufgrund der mittlerweile erfolgten Bebauung in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten ist der Zweck der Ergänzungssatzung nicht mehr gegeben.

Zum Procedere der Aufhebung einer Satzung nach BauGB eine Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde:

Während für Bauleitpläne § 1 Abs. 8 BauGB die Verfahrensvorschriften auch für die Aufhebung für anwendbar erklärt, fehlt diese ausdrückliche Regelung für die städtebaulichen Satzungen.

Nachdem jedoch § 34 Abs. 6 Verfahrensregelungen der Bauleitpläne beim Erlass für anwendbar

erklärt, kann dies im Umkehrschluss und analog nur bedeuten, dass diese auch für die Aufhebung gilt. Nachdem der Erlass der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren erfolgt, wäre dies natürlich auch für die Aufhebung möglich. Nachdem mir bislang kein entsprechendes Verfahren im Landkreis bekannt ist, kann ich leider nicht mit einem konkreten Muster aufwarten. Auch die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ oder die mir zur Verfügung stehenden Kommentare geben dazu keine Hilfestellung. Die Internetrecherche zeigt jedoch eine Reihe entsprechender Bekanntmachungen. Nachdem das BauGB Bundesrecht ist, erstrecken sich diese über das gesamte Bundesgebiet. Die Aufhebung kann formell als „Aufhebungssatzung“ zur Ergänzungssatzung bezeichnet werden und enthält neben der Lagebeschreibung auch die entsprechende Begründung. Es sind die Öffentlichkeit und naheliegend die Fachstellen zu beteiligen, die auch im Erlassverfahren angehört wurden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einbeziehungssatzung Wollaberg Südwest in der geänderten Fassung vom 08.01.2013 insgesamt aufzuheben. Der Entwurf der Aufhebungssatzung wird gebilligt. Die erforderlichen Verfahren sind von der Verwaltung durchzuführen.

Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

TOP 4 Bauantrag; Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1120/3 Gemarkung Jandelsbrunn

Sachverhalt:

Bauherr: Roman und Sabrina Pöschl, Waldkirchener Str. 28, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wollaberg, 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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Privatzufahrt zur Kreisstraße FRG 15, Fl.Nr. 1123/1 Gmkg. Jandelsbrunn.

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 Mischsystem.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

**TOP 5 Bauantrag; Teilumbau des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung auf
Fl.Nr. 1224 Gemarkung Jandelsbrunn**

Sachverhalt:

Bauherr: Johann Mandl, Hinterwollaberg 22, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

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

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

Nach Auffassung - der Bauverwaltung i.H. – und - des Gemeinderates - ist es zulässig, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Es hat räumlichen Bezug zur bestehenden Bebauung.

Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht erst zu befürchten, d.h. durch das neue Vorhaben wird nicht erst der Ansatz zur Entstehung einer weiteren Verbauung des Außenbereiches geschaffen, sondern eine bereits bestehende wird mit einem Vorhaben gleicher Art und Nutzung harmonisch in landschaftsverträglicher Weise abgerundet.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 1231 Gmkg. Jandelsbrunn.

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist gesichert über die zentrale gemeindliche Anlage.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist über die private Kleinkläranlage sicherzustellen, deren ausreichende Dimensionierung nachzuweisen ist.

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!

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Befangen 0

TOP 6 Verschiedenes

Nässeschaden an der Kinderkrippe

Der Vorsitzende berichtet dem Gemeinderat, dass zur Klärung der Schadensersatzansprüche ein Rechtsanwalt eingeschaltet ist.

Von Seiten der Gemeinde wird nun eine Beweisaufnahme durchgeführt. Die Sanierungsarbeiten müssen so bald wie möglich beginnen, dass der Betrieb in der Kinderkrippe alsbald wieder aufgenommen werden kann.

Die Rückstauklappe ist repariert und funktionstüchtig.

Fußgängerüberweg an der Wollaberger Straße

Im Rahmen einer Verkehrsschau wurde berichtet, dass ein Fußgängerüberweg an der Wollaberger Straße nicht möglich ist.

Bushaltestelle Vordereben

Aufgrund einer Anliegerbeschwerde hat eine Verkehrsschau stattgefunden. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Steinsäulen an der Bushaltestelle in Vordereben, die im Rahmen der Dorfenerneuerung gesetzt wurden, aus Sicherheitsgründen zu entfernen sind. Im Gremium bringt man dafür kein Verständnis auf.

Leonhardiritt Hintereben

3. Bürgermeister Franz Obergrößer berichtet vom Leonhardiritt in Hintereben und leitet den Dank der Organisatoren an die Gemeinde weiter.

ohne Abstimmung

TOP 7 ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten
--

Klimaschutzteilkonzept

Bürgermeister Freund berichtet, dass die Gemeinde Jandelsbrunn die federführende Gemeinde für das Erstellen des Klimaschutzteilkonzeptes in der ILE ist und die Abwicklung über die Gemeindeverwaltung Jandelsbrunn läuft.

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