



# Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/02/2024

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 05.03.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:11 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

---

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzende/r

Freund, Roland

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer/in

Pöschl, Max

#### Kämmerer

Raab, Klaus

#### Presse

Schinagl, Josef

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Autengruber, Anton

Kieninger, Florian

Müller, Reinhard

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- |     |   |                       |
|-----|---|-----------------------|
| 1   | Antrag auf Errichtung eines Naturfriedhofes in Neufang  | <b>SG 10/014/2024</b> |
| 2   | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 44; Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn-West, Deckblatt 3 im Parallelverfahren; Billigungsbeschlüsse   | <b>SG 10/015/2024</b> |
| 3   | Bauleitplanungen Knaus Tabbert AG   |                       |
| 3.1 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 40 und Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Freud II im Parallelverfahren; Behandlung der Hinweise und Einwendungen nach vorzeitiger Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB                                   | <b>SG 10/061/2023</b> |
| 3.2 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 41 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Nord im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGb sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB | <b>SG 10/062/2023</b> |
| 3.3 | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 42 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunnermühle; Behandlung der Einwendungen und Anregungen nach vorgezogener Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB                                | <b>SG 10/065/2023</b> |
| 4   | Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 43; Aufstellen eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet Jandelsbrunn Nord Toskanaweg; Änderungs- und Aufstellungsbeschluss  | <b>SG 10/005/2024</b> |
| 5   | Bauantrag; Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 18/8 Gemarkung Hintereben   | <b>SG 12/012/2024</b> |
| 6   | Bauantrag; Neubau eines Carports, Anbau eines Wintergartens und Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 55/3 Gemarkung Hintereben  | <b>SG 12/011/2024</b> |
| 7   | Bauvoranfrage; Neubau eines Hackschnitzelbunkers auf Fl.Nr. 704/2 Gemarkung Hintereben  | <b>SG 12/009/2024</b> |
| 8   | Bauvoranfrage; Neubau eines Rinderstalles auf Flurnummer 383 Gemarkung Jandelsbrunn   | <b>SG 12/008/2024</b> |
| 9   | Bauvoranfrage; Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 435 Gemarkung Jandelsbrunn   | <b>SG 12/007/2024</b> |

- 10** Jahresrechnung 2022
- 10.1** Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 ; Prüfungsfeststellungen und deren Erledigung **SG 20/004/2024**
- 10.2** Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 ; Nachträgliche Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben **SG 20/005/2024**
- 10.3** Feststellung der Jahresrechnung 2022 **SG 20/006/2024**
- 10.4** Entlastung des Bürgermeisters zur Jahresrechnung 2022 gem. Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung **SG 20/007/2024**
- 11** Verschiedenes
- 12** 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 auf Errichtung eines Naturfriedhofes in Neufang**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 30.03.2023 stellt die Fa. Trauerwald (Anton Aschenbrenner) den Antrag zum Erstellen eines Naturfriedhofes.

Aus verschiedenen Gründen kam der damalige Vorschlag nicht zur Ausführung.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 16.11.2023 TOP 1 befasste sich der Bauausschuss mit einem neuen Antrag in Neufang auf einer Teilfläche des Flurstücks 137 Gemarkung Hintereben. Folgende Fragen wurden erörtert:

Bedenken bei Beerdigungen an schneereichen Tagen bezüglich der Räumspflicht konnten ausgeräumt werden, da üblicherweise Beerdigungen am frühen Nachmittag stattfinden und angenommen werden kann, dass bis zu diesem Zeitpunkt geräumt sein wird.

Wichtig erscheint auch die Befragung der Nachbarn gegen etwaige Einwände für das Bauvorhaben.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch während Beerdigungen gerechnet werden.

Es kommt auch zum Ausdruck, dass in der Gemeinde bereits drei Friedhöfe bestehen und es auch Überlegungen gibt, in den Friedhöfen in Jandelsbrunn und Wollaberg ein Urnenfeld zu errichten.

Es ist sicherzustellen, dass die Kosten für das Bauleitverfahren durch den Antragsteller übernommen werden.

In der damaligen Sitzung wurde die Empfehlung ausgesprochen, dass der Gemeinderat dem Antrag zustimmen möge.

In der Sitzung des Bauausschusses wurde die Situation der straßenmäßigen Erschließung zum Objekt besprochen.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Zufahrtsstraße in sehr schlechtem Zustand ist. Aufgrund der Haushaltssituation ist auch nicht damit zu rechnen, dass in den kommenden drei bis vier Jahren eine Sanierung dieser Straße durchgeführt werden kann.

Ferner ist darüber zu diskutieren, in welcher Trägerschaft der Friedhof später sein soll, sofern eine Notwendigkeit für die Einrichtung festgestellt wird.

Der Antragsteller Anton Aschenbrenner stellt im Gemeinderat das Grobkonzept eines Naturfriedhofes vor. Natur Natur sein lassen ist die Idee, die damit verfolgt werden sollte. Als Träger müsste eine Körperschaft des öffentlichen Rechts eingesetzt werden. Dies kann die Gemeinde sein. Aschenbrenner verweist in diesem Zusammenhang auf seine langjährige Zusammenarbeit mit dem Bund für Geistesfreiheit (KdöR). Im Falle der Übertragung der Trägerschaft an den Bund für Geistesfreiheit wäre dieser dann zuständig für alle bestattungsrechtlichen Fragen sowie mit der Zusammenarbeit mit den Aufsichtsbehörden. Als Betreiber wäre dann die Fa. Trauerwald Bayern GmbH (Anton Aschenbrenner) eingesetzt.

### **Diskussion:**

Eine Konkurrenz zu kirchlichen oder gemeindlichen Friedhöfen wird in der Diskussion nicht gesehen.

Im Wesentlichen sieht man die Entstehung eines Naturfriedhofes positiv, denn der Trend im Bestattungswesen geht in diese Richtung.

Im Falle des Errichtens eines Naturfriedhofes muss gewährleistet sein, dass der Verkehr, insbesondere der landwirtschaftliche Verkehr durch den Betrieb des Friedhofes nicht beeinträchtigt oder gar behindert sein darf. Es muss auch damit gerechnet werden, dass im Umfeld landwirtschaftliche Arbeiten erledigt werden, was unter Umständen zu Lärm- und Geruchsaufkommen sowie zu Staubentwicklung führen kann.

In Naturfriedhöfen ist es nicht üblich, Gräber zu schmücken. Vielerorten wird jedoch beobachtet, dass auch in Naturfriedhöfen Gegenstände zur Trauerbewältigung abgelegt werden. Wie stellt man die Friedhofsordnung her und wie verfährt man mit Zuwiderhandlungen? Diese Aufgaben liegen in der Verantwortung des Betreibers.

Schließlich wird noch auf die verkehrsmäßige Situation hingewiesen. Die Gemeindestraße, die zum Friedhof führt, ist in sehr desolatem Zustand. Die Gemeinde wird kurz- bis mittelfristig eine Sanierung nicht leisten können. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Friedhof nicht der gemeindlichen Schneeräumung unterliegt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Trauerwald Bayern GmbH zu und befürwortet die Errichtung eines Naturfriedhofes auf der Teilfläche des Flurstücks 137 Gemarkung Hintereben wie in der Anlage dargestellt.

Die Trägerschaft des Naturfriedhofes wird dem Bund für Geistesfreiheit (KdöR) übertragen.

Dieser ist auch zuständig, sämtliche behördliche Genehmigungen einzuholen.

Im Falle des Erfordernisses einer Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der den Träger verpflichtet, sämtliche Kosten für die Planung zu tragen.

**Abstimmung:            Ja 11    Nein 3    Anwesend 14    Befangen 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 44; Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn-West, Deckblatt 3 im Parallelverfahren; Billigungsbeschlüsse</b>
--------------	--

zurückgestellt      Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

<b>TOP 3</b>	<b>Bauleitplanungen Knaus Tabbert AG</b>
--------------	--

<b>TOP 3.1</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 40 und Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Freud II im Parallelverfahren; Behandlung der Hinweise und Einwendungen nach vorzeitiger Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB</b>
----------------	--

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2023 TOP 1.1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 40 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Jandelsbrunn Freud II“ beschlossen und die Planentwürfe des Architekturbüros SSP gebilligt.

Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2023 durch Aushang und auf der Homepage [www.jandelsbrunn.de](http://www.jandelsbrunn.de) amtlich bekanntgemacht.

Mit Aushang vom 07.08.2023 wurde darauf hingewiesen, dass die Planentwürfe in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 im Rathaus zu jedermanns Einsicht niedergelegt wurden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 07.08.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 18.09.2023 gebeten.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben.

Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

**Allgemeine Hinweise**

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 11.09.2023**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übr-

gen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### Abwägung:

Sollten Bodendenkmäler freigelegt werden, sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu unterrichten.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Deutsche Telekom GmbH; Schreiben vom 08.08.2023

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 07.08.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland

GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Abwägung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Erschließungsplanungen sind umgehend mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

## **Abstimmung:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Bayerischer Bauernverband

Zu vorbezeichneten Planungsmaßnahmen bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungsschwernisse 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. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis zur Duldung von Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung der Landwirtschaft im Textteil des jeweiligen Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Thematik der Oberflächenentwässerung wurde das Ingenieurbüro Arndorfer beauftragt, ein Konzept zu erstellen.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Stellungnahmen und Einwendungen:

Regierung von Niederbayern; Schreiben vom 01.09.2023

die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Freud II“ befindet sich im Parallelverfahren. Der Umfang der Planung beträgt ca. 6,7 ha. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Park- und Lagerflächen für die Firma Knaus Tabbert geschaffen werden. Darüber hinaus sind noch die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 41, 42 und 43

sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „GE(e) Freud III“, „GE(e) Jandelsbrunnermühle“ und „GE(e) Bahnhof Jandelsbrunn“ zu selbigem Zweck jeweils im Parallelverfahren geplant. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt circa 12 ha. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Weiterhin soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Die in der Region vorhandenen Landschaftsschutzgebiete sind in ihrer Substanz zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln (vgl. RP Donau-Wald B I 2.4.5 Z).

Bewertung:

Insbesondere in ländlichen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig (vgl. LEP 1.2.2 G). Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag. Insofern ist eine weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Knaus Tabbert in Jandelsbrunn grundsätzlich zu begrüßen.

Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur mit entsprechendem quantitativen und qualitativen Arbeitsangebot, aber auch die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. LEP 2.2.5 G). Eine weitere gewerbliche Entwicklung in Jandelsbrunn ist prinzipiell zunächst einmal vorstellbar. Jedoch sollten auch natürliche Freiräume, wie beispielsweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG), von Bebauung freigehalten werden. Außerdem geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, wodurch sich ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha ergibt.

Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweis-

lich erwarteten Bedarf orientiert (vgl. 3.1.1 G). In den Unterlagen werden keine näheren Aussagen zum Flächenbedarf getroffen.

Zudem erscheint eine Planung von insgesamt ca. 12 ha sehr groß für reine Lager- und Parkflächen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbe an und erfüllt somit das landesplanerische Anbindegebot (vgl. 3.3 Z).

Die in der Region vorhandenen Landschaftsschutzgebiete haben eine besondere Bedeutung den Schutz des Naturhaushaltes und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung sind in der Region Gebiete als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Gebiete gilt es in der Substanz zu sichern und dem Schutzzweck entsprechend zu entwickeln (vgl. RP 12 BI 2.4.5 Z).

Zusammenfassung:

Insgesamt scheint eine gewünschte Erweiterung für Park- und Lagerflächen durchaus nachvollziehbar. Jedoch scheint ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha sehr groß zu sein. Hierzu werden in den Planungsunterlagen keine Erläuterungen und Begründungen getroffen. Weiterhin sind inhaltlich keine flächen- und ressourcenschonenden Aspekte vorzufinden.

Somit sind aus hiesiger Sicht die Reduzierung des Flächenbedarfs sowie ressourcen- und flächensparende Bauweisen empfehlenswert. Die Unterlagen sind hinsichtlich des Bedarfs und der angeführten Punkte zu konkretisieren, um einen Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ausschließen zu können.

Naturschutzfachliche Hinweise (Sachgebiet 52 – Fr. Fuchs)

Gemäß §8 BauNVO sollen auf allen Gewerbeflächen nur Lagerflächen und Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen zulässig sein.

In den jeweiligen Umweltberichten und Begründungen zu den Bauleitplänen wird unter Pkt. „Alternative Planungsmöglichkeiten“ erläutert, inwieweit andere Standorte nicht in Betracht kommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht reicht die Auseinandersetzung mit Standortalternativen nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, inwieweit man durch intelligente Bauweisen einen Standort verdichtet oder/und multifunktional nutzen kann. Hierbei spielt die vertikale Integration verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle:

- Kombination der Mitarbeiterparkplätze und Ausstellflächen in mehrstöckigen Park- und Lagerhäusern
- Ggf. mehrstöckiger Produktionsbetrieb
- Kombination mit Erneuerbaren Energien: z.B. flächendeckende Photovoltaiknutzung auf Dächern oder Fassaden.

Ferner wird in den einzelnen Bebauungsplänen nicht deutlich, inwieweit der tatsächliche Bedarf an 12 ha neue Lager- und Rangierfläche gegeben ist. Dies ist zu begründen.

Der Standort „Freud II“ liegt fast gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Er ist mit den Schutzziele des Schutzgebietes nicht vereinbar und wird deshalb naturschutzfachlich abgelehnt. Die Kreisstraße FRG 3 grenzt derzeit das Gewerbegebiet auf westlicher Seite ein und sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht überschritten werden. Eine erneute, pauschale Herausnahme von Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ ist fachlich nicht zu befürworten. Der Standort „Freud III“ fungiert nach Ausführungen im Bebauungsplan allein als Standort für Mitarbeiterparkplätze. Diese können aus unserer Sicht in den bestehenden Gewerbeflächen integriert werden. Deshalb wird auch dieser Standort zugunsten des Flächensparens naturschutzfachlich abgelehnt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.2.6 erläutert, dass es sich um ein auf drei Jahre begrenztes eingeschränktes Gewerbegebiet handelt (?) und deshalb Ausgleichsflächen obsolet sind.

Zusammenfassend wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Vermeidbare Eingriffe sind gem. §15 Abs. 1

BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB zu unterlassen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planungen zu überdenken und im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern den Fokus auf vertikale Bauweisen zu setzen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Aufgrund Erhöhung der Produktion bei Reisemobilen und Fertigfahrzeugen ist der Flächenbedarf notwendig, um in Summe ca. 3000 Chassis zwischenlagern zu können.

Durch diese Flächen werden externe Flächen in Furth i. W. sowie zum Teil in Passau abgelöst. Durch die Ablösung kann ein direkter Transport von und nach Jandelsbrunn erfolgen, wodurch aufgrund wegfallender Transportwege enorm CO<sub>2</sub> eingespart werden kann.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III, Bahnhof und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

Die Gemeinde beantragt parallel die Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes. Hierzu hat die untere Naturschutzbehörde als Fachstelle vorbehaltlich der Entscheidung des Kreistages zugestimmt.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Amt für Ländliche Entwicklung:

Laut den textlichen Festsetzungen sollen Stellplätze für 860 Basisfahrzeuge und 480 Mitarbeiterfahrzeuge geschaffen werden.

Die Firma Knaus Tabbert AG ist ein Imageträger für die gesamte Region, deren Produkte für sanften Tourismus in Europa stehen. Bei deren Zielgruppe handelt es sich um Menschen, die meist bewusst auf Flugreisen verzichten und die Landschaften in und um Deutschland erfahren möchten. Im Hinblick darauf, dass es sich bei Knaus Tabbert AG um ein prosperierendes Unternehmen handelt, kann durchaus erwartet werden, dass ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden oberste Priorität besitzt. Bei der Alternativenprüfung unter Punkt 6.5. wurden jedoch lediglich andere Standorte untersucht. Eine Alternativplanung unter dem Postulat des Flächensparens wurde hier nicht angeführt. Die Firma sollte in dieser Hinsicht den Anspruch an sich selbst haben, mit gutem Beispiel voranzugehen und einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität zu leisten. Mit einem innovativen, flächensparenden Gebäude wie einer Parkgarage würden Flächen geschont, die für Natur und Umwelt, das Landschaftsbild und die Speicherfunktion des Bodens bedeutsam sind. Eine Parkgarage könnte mittels einer baukulturell hochwertigen, sinnvollen Planung eine gute Einbindung in die Landschaft erreichen, obwohl die Vollversiegelung der Stellplatzflächen untersagt ist, ist aufgrund der bisherigen Vorgehensweise der Firma zu erwarten, dass die Stellflächen überdacht werden, wodurch die versiegelungsarme Stellplatzerstellung unwirksam wird. Ein Verbot die Stellflächen zu überdachen, wird im Bebauungsplan nicht ausgedrückt. Wir empfehlen daher den Bau einer Tief-/ Parkgarage im Bereich der Flurstücknummern 29 bis 31, um die Flächenversiegelung zu verringern (Reduzierung der versiegelten Fläche durch vertikale Anordnung der Stellplätze) und dadurch eine qualitätvolle Einfügung in

das Landschaftsbild zu ermöglichen. Bei zentraler Positionierung der Garage könnte die Fläche im Landschaftsschutzgebiet verbleiben. Dies stellt auch eine deutlich attraktivere Lösung für das Ortsbild dar. Mit der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung sowie der Ausgleichsart besteht Einverständnis, Laut den uns vorliegenden Informationen wurde bereits ein Teilbereich der Fläche, der auch im Landschaftsschutzgebiet liegt, bebaut. Wir bitten hier um Stellungnahme der unteren und der oberen Naturschutzbehörde. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels, der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und des massiven Biodiversitätsverlustes ist in Zukunft der sparsame Umgang mit unserem wertvollen Boden das Gebot der Stunde. Dabei wird es nicht nur erforderlich sein, Flächen möglichst wenig zu versiegeln, sondern bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln, Die Gemeinden haben hierzu eine besondere Vorreiterrolle, mit unseren natürlichen Lebensgrundlagen verantwortungsvoll und nachhaltig umzugehen

#### Abwägung:

Der Versiegelungsgrad der Stellfläche wird im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt.

Der Flächenbedarf von ca. 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

Die Gemeinde beantragt parallel die Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes. Hierzu hat die untere Naturschutzbehörde als Fachstelle vorbehaltlich der Entscheidung des Kreistages zugestimmt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Landratsamt Freyung-Grafenau; Untere Bauaufsichtsbehörde

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass unter Ziff. 5 „Vorgesehene Darstellung“ ein (uneingeschränktes) GE und unter Ziff. 8 Abs. 2 ein „Bebauungsplan-Deckblatt“ (richtig: „Flächennutzungsplan-Deckblatt“) genannt sind.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden entsprechend eingearbeitet.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Landratsamt Freyung-Grafenau; kreiseigener Tiefbau

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes GE (e) (Jandelsbrunn-Freud II) bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn folgende modifizierte Auflagen beachtet werden.

1. Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 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 bis zu neuen min. 8,00 m Parkplätzen, Stellflächen
  - Betriebsstraßen min. 8,00 m
  - bis zu stabilen Einzäunungen min. 7,50 m
  - bis zu Bäumen min. 8,00 m
  - bis zu Sträuchern min. 5,00 m
2. Zufahrten entlang der Kreisstraße FRG 3 wie im Plan dargestellt wird zugelassen.
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 Gegenspur der Kreisstraße benutzt werden muss.
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.
5. Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen sind weiterhin zu beachten.
6. Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.
7. Die entlang der des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden.
8. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

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

#### Abwägung:

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise, die noch nicht erfasst sind, werden im Textteil entsprechend ergänzt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Landratsamt Freyung-Grafenau; Technischer Umweltschutz

Fachliche Informationen/Empfehlungen zum Immissionsschutz; hier zum Lärmschutz Die von Zusatzflächen für Parkierungsflächen ausgehenden Lärmemissionen können je nach Betriebsweise und Nutzungsintensität zu relevanten Lärmzusatzbelastungen führen, durch die in der Gesamtbelastung (in der Summe einer Zusatzbelastung und durch Lärmvorbelastung) in der umliegenden Nachbarschaft die nach TA Lärm zu lässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Daher werden zum Lärmschutz unter Gliederung des Emissionsverhaltens bzw. unter möglichen Gliederungen von Bauparzellen zu Art und Maß der baul. Nutzung (z.B. Aufteilung in Flächen für Werksangehörige bzw. für Mitarbeiterparkplätze/mit und bzw. ohne Nachschichtbetrieb) BBPI-Festsetzungen durch sog. Emissionskontingente nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgeschlagen. Diese können ggf. unter Berücksichtigung bisher festgesetzter Lärmkontingente oder unter Anpassungen zur bisherigen Kontingentierung bzw. zu Änderungen von Nutzungen auf dem werksseitigen Betriebsgelände oder auch für mögliche Weiterentwicklungen als Puffer für Werkserweiterungen vorgenommen werden indem zu oder für künftige Planungen auch noch weitere Lärmbeiträge vorgehalten werden. Hierzu wird auf bislang vom TÜV Süd zur Bauleitplanung und für baurechtlich beantragte Erweiterungsvorhaben vorgeschlagene Festsetzungen und Auflagen zur Lärminderung und zur Lärmbegrenzung verwiesen und auch auf Projekt-Besprechungen zur Vorhaltung weiterer Lärmkontingente als Spielraum für künftige Nachfolgenutzungen bzw. Ansiedlung weiterer emissionsrelevanter Betriebe (als vorsorglicher Lärmpuffer um künftige Betriebsansiedlungen oder werksseitigen Erweiterungsmaßnahmen nicht unnötig oder unverhältnismäßig hoch einzuschränken zu müssen). Hierzu wird auf bereits vorliegende Planungen verwiesen, wie sie derzeit zu den FINP-DeBI.-Änderung Nr. 41, 42 und 43 vorgesehen sind und zu Projekt-Vorbesprechung angekündigter Werksgeländeerschließungen und weiterer Werks-Zufahrten mit mögl. Kreisstraßenunterführung oder für Heizhaus-Erweiterungsmaßnahmen oder bzgl. erhöhtem Fahrverkehrsaufkommen abgestellt auf Logistik- und Betriebsweisen im Rahmen neuer Fertigungskonzepte mit Frame-Technologie.

Außerdem können durch vorhabenbezogene Schallschutzgutachten bereits im Vorfeld unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung konzeptionell notwendige und geeignete Abhilfe- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die durch planerische Umsetzung in nachfolgenden Antrags- und Genehmigungsverfahren abgestellt auf betriebliche Bedürfnisse zur zukünftigen Betriebsweise oder auf weitere gemeindlicher Planungsvorhaben berücksichtigt werden, wie sie dann anlagenbezogen beantragt und umgesetzt werden können. Zur Gliederung von Flächen und zu textlichen Festsetzungen zum BBPL werden flächenbezogene Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente empfohlen, wie sie im Regelfall zu BauGenVerfahren i.R. der Antragstellung zum Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit neben TA Lärm-Anforderungen (u.a. unter Berücksichtigung von Zuschlägen zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und bzgl. Anforderungen der lautesten Nachtstunde sowie unter Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen) nachzuweisen sind. Hierzu wird auf die in der Projektvorbesprechung am 26 Juli'22 angegebenen Hinweise und Informationen hingewiesen, wie sie zur Umsetzung anhand Lärmkontingentierung und zum Lärmschutznachweis für das weitere Vorgehen bereits angesprochen wurden und wonach auf lärmtechnische Untersuchungen des TÜV Süd zurückgegriffen werden kann (wozu ursprünglich als sachkundiger Lärmgutachter Herr Leiker/TÜV Süd unter Videoübertragung zur Teilnahme mit vorgesehen war, jedoch keine Teilnahme für Erläuterungen erfolgte).

Zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung werden lärmtechnische Untersuchungen anhand Lärmgutachten (LSG) empfohlen, die sowohl eine Lärmvorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen als auch hinreichend Raum für mögliche Weiterentwicklungen oder Betriebszeitänderungen zu Anlagen mit relevantem Lärmaufkommen berücksichtigen. Außerdem könnte eine Lärmbegutachtung auf vorhabenbezogene Nutzungen durch die Fa. Knaus Tabbert ggf. gleich so vorgenommen bzw. gestaltet werden, dass unter Berücksichtigung weiterer oder mit Raum für künftige Planungen die Lärmzuweisungen so vorgenommen werden, dass diese auch durch beauftragte Berechnungen zum Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit dienen und wie sie ggf. im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren verwendet werden können (solche sind aus fachtechnischer Sicht anhand zusätzlicher Unterlagen nach Bauvorlageverordnung ohnehin vorzusehen und können daher möglicherweise zu einer effektiven Zeit- und Kostenersparnis für beide Verfahrensarten dienen). Dabei könnten bereits die in der Planung berücksichtigten Grundsätze und Betriebsweisen zu bautechnischen und organisatorischen

Lärminderungsmaßnahmen herausgearbeitet und konkretisiert werden, wozu empfohlen wird, im Einzelgenehmigungsverfahren den Technischen Umweltschutz zu beteiligen sofern nicht das sog. Freistellungsverfahren in Frage kommen kann.

Abwägung:

Der TÜV-Süd ist beauftragt, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen. Die Belange des technischen Umweltschutzes sind darin zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Landratsamt Freyung-Grafenau; Untere Naturschutzbehörde

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Zusammenhang mit den im Betreff genannten Bauleitplanverfahren mitgeteilt:

- Der Aufstellung der Pläne kann von dieser Seite unter Beachtung nach genannten Ausführungen zugestimmt werden. Eine detaillierte Prüfung der Pläne und Festsetzungen kann innerhalb der gegebenen Fristen nicht durchgeführt werden. Es bleibt der Gemeinde als Planungsträger überlassen, die Konformität mit naturschutzrechtlichen Vorschriften sicher zu stellen. Hinweis in diesem Zusammenhang: Die Festsetzungen unter Ziff. 2.6 der textl. Festsetzungen in Verbindung mit den dargestellten Maßnahmen unter Ziff. 5.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan sind unzureichend im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.  
Die zur Erreichung der Ziele nach Ziff. 5.2.4 der Begründung erforderlichen Maßnahmen sind detailliert zu beschreiben und festzusetzen (z. Bsp. Festsetzung eines Schnittzeitpunkts mit der Verpflichtung, das Mähgut zu entfernen, Festsetzung des Verzichts auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel, zahlenmäßig genaue Festsetzung der zu pflanzenden Bäume und Darstellung der Pflanzqualität und Ausführung der Pflanzung, konkrete Festsetzung der Pflege unter den Bäumen, u. ähnl.). Die Beseitigung dieser erheblichen Mängel ist Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft der aufzustellenden Pläne.
- Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" (VO vom 17.01.2006). Die Aufstellung der Pläne setzt die Herausnahme der Flächen aus diesem Schutzgebiet voraus. Diese Entscheidung bleibt dem Kreistag des Landkreises FRG vorbehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau stellt Zustimmung im Zusammenhang mit diesem Verfahren in Aussicht.

Abwägung:

- Festsetzungen zu Schnittpunkten, Verzicht auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel, zahlenmäßig genaue Festsetzung der zu pflanzenden Bäume und Darstellung der Pflanzqualität sowie Ausführung der Pflanzung und konkrete Pflege der Bäume wurden zum Teil bereits aufgenommen und werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend ergänzt.
- Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster gemeldet.
- Die Gemeinde beantragt parallel zum Bauleitverfahren die Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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

#### **1. Niederschlagswasser**

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Rosenaubach entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG.

Allerdings bestehen im Bereich des Werksgeländes der Fa. Knaus Tabbert AG bereits eine Vielzahl von Einleitungsstellen in den Rosenaubach. Auch bei gedrosselter Einleitung ist somit die Wirksamkeit dieser Maßnahmen zum Schutz des Gewässers vor Ausspülungen in Frage zu stellen.

Zusätzliche Einleitungsstellen für Niederschlagswasser in den Rosenaubach und dessen Zuläufe sind deshalb nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Bereits bestehende Einleitungsstellen und die zugehörigen Drosselbauwerke sind soweit wie möglich zu nutzen.
- Für neue Einleitungsstellen ist neben den Rückhalteeinrichtungen eine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich.
- Weiterhin sollte die Renaturierung von Gewässerabschnitten in Betracht gezogen werden.

Aufgrund der weiteren geplanten Stellflächen, welche in anderen Bauleitplanverfahren abgehandelt werden, halten wir die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Ableitung des Niederschlagswassers durch die Fa. Knaus Tabbert AG für erforderlich.

#### **2. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete**

Teile des Geltungsbereichs liegen im sog. wassersensiblen Bereich des Rosenaubaches. Diese Bereiche weisen auf eine grundsätzliche Gefährdung durch Hochwasser hin.

Der überwiegende Teil der im wassersensiblen Bereich liegenden Flächen, sind allerdings Grünflächen. Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches geplanten Stellflächen sind hingegen vom Hochwasser betroffen.

Sofern auf die Stellflächen auf der Fl.Nr. 174, Gem. Jandelsbrunn verzichtet wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wenn dies nicht der Fall ist, ist eine Überschwemmungsgebietsermittlung mittels einer 2-dimensionalen Wasserspiegelberechnung für ein 100-jährliches Hochwasserereignis von einem auf dem Sektor tätigen Ing.-Büro durchzuführen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch evtl. Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Gewässernähe ein Abflusshindernis darstellen können und zu keinen nachteiligen Auswirkungen bei Hochwasser führen dürfen.

### Abwägung:

- Eine Nutzung bestehender Einleitungsstellen ist in diesem Fall nicht möglich. Der Drosselabfluß des Regenrückhaltebeckens wird in den östlich der Fläche verlaufenden Bach (namenloser Wiesengraben) eingeleitet.
- Für die Einleitung in den namenlosen Wiesengraben wird eine Regenrückhaltung mit einer qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers (Vorreinigung) nach den gültigen Richtlinien im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens bemessen und eingeplant.

- Die Weiterführung der bereits durchgeführten Renaturierung des Rosenaubaches nördlich des Firmengeländes ist seitens der Firma Knaus Tabbert geplant. Die entsprechenden Grundstücksverhandlungen laufen gerade.

Teile des Geltungsbereichs liegen im sog. wassersensiblen Bereich des Rosenaubaches. Diese Bereiche weisen auf eine grundsätzliche Gefährdung durch Hochwasser hin.

Der überwiegende Teil der im wassersensiblen Bereich liegenden Flächen sind allerdings Grünflächen. Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches geplanten Stellflächen sind hingegen vom Hochwasser betroffen.

Sofern die Stellflächen auf der Fl.Nr. 174, Gmk. Jandelsbrunn verzichtet wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wenn dies nicht der Fall ist, ist eine Überschwemmungsgebietsermittlung mittels einer 2-dimensionalen Wasserspiegelberechnung für ein 100-jähriges Hochwasserereignis von einem auf dem Sektor tätigen Ing.-Büro durchzuführen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch evtl. Regenrückhaltungen in unmittelbarer Gewässernähe ein Abflusshindernis darstellen können und zu keinen nachteiligen Auswirkungen bei Hochwasser führen dürfen.

Die Lage im wassersensiblen Bereich ist dem Antragsteller bewusst.

An der Ausweisung des Südwestlichen Stellflächen wird seitens des Antragstellers festgehalten. Die geforderte Wasserspiegelberechnung wird an das Büro Speker, Herzogenaurach im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung vergeben. Die Ergebnisse dieser Berechnung werden in den wasserrechtlichen Unterlagen erfasst und entsprechend zur Genehmigung beantragt. Hierbei wird auch die Lage der Regenrückhaltungen mit überprüft.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### **Beschluss:**

Vorstehend gefasste Beschlüsse sind in die Planunterlagen einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde beantragt zudem, die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet.

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

**TOP 3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 41 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Nord im Parallelverfahren; Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen nach vorzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 13.09.2022 TOP 1.2 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 41 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes GE/E Jandelsbrunn Nord Freud III beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 19.09.2022 durch Anschlag und auf der Homepage der Gemeinde Jandelsbrunn öffentlich bekanntgemacht.

In der Sitzung vom 04.07.2023 TOP 1.2 wurden die Planentwürfe vom 28.06.2023 des Planungsbüros SSP, Waldkirchen gebilligt.

Am 08.08.2023 wurde öffentlich bekanntgemacht, dass die Planentwürfe in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 zur Einsicht niedergelegt wurden und Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB bestand.

Mit Schreiben vom 08.08.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig (§ 4 Abs. 1 BauGB) unterrichtet und bis 18.09.2023 um Stellungnahme gebeten.

Folgende Einwendungen wurden vorgetragen:

Hildegard Maier und Hermann Graml, Reut 2, 94118 Jandelsbrunn

Frau Hildegard Maier und Herr Hermann Graml, Reut 2 (Anwesen Andraschko) sprechen am 18.08.2023 vor und geben zu Protokoll, dass sie befürchten, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 41 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes GE (e) Freud III und die dadurch bedingte spätere Nutzung der betreffenden Grundstücke in ihren Rechten aus folgenden Gründen beeinträchtigt sind:

- Erhöhtes Lärmaufkommen zu jeder Tages- und Nachtzeit wegen dauerndem Werksverkehr
- Erhöhtes Aufkommen von Staub wegen Aufwirbelns von trockenem Erdreich durch Werksverkehr
- Gefährdung durch vermehrtem Verkehr auf der Gemeindestraße, die unserer Anschauung nach nicht die erforderlichen Erschließungseigenschaften aufweist (Straßenbreite, Gewichtsklasse....)
- Fehlender Gehweg
- Im zur Änderung beabsichtigten Gelände liegt ein Biotop, in dem sich auch der Biber angesiedelt hat.
- In Summe ist die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht wohnverträglich.

Abwägung:

Das TÜV-Gutachten vom 06.02.2024 betrachtet die Entwicklung der Lärmemissionen und trifft eine genaue Aussage über die Verträglichkeit.

Die Knaus-Tabbert AG ist sehr bedacht, so wenig wie möglich Schmutz aufzuwirbeln, da dies alleine schon aus Qualitätsgründen für die Freizeitfahrzeuge schädlich wäre.

Im Falle, dass der Bebauungsplan rechtskräftig wird, wird auch eine Ertüchtigung der Straße vorgenommen, sodass der Werksverkehr darauf stattfinden kann.

Ein Gehweg war bisher nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Verkehrsverhältnisse war dieser auch nicht erforderlich. Die Fußgängersicherheit muss auch im Falle des später stattfindenden Werksverkehrs beachtet werden.

Wegen der naturschutzfachlichen Belange (Biotop, Biber) wurde das zuständige Sachgebiet des Landratsamtes Freyung-Grafenau am Bauleitverfahren beteiligt.

Die zum Werksgelände nahe Wohnbebauung ist in der Tat problematisch. Die Knaus-Tabbert AG ist deshalb mit Frau Maier und Herrn Graml wegen einer Umsiedlung in ständiger Verhandlung. Grundsätzlich herrscht darüber Einvernehmen. Es konnte jedoch noch kein passendes Objekt gefunden werden.

### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Träger öffentlicher Belange

#### Regierung von Niederbayern

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Freud III“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 41 befindet sich im Parallelverfahren. Der Umfang der Planung beträgt ca. 0,7 ha. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Park- und Lagerflächen für die Firma Knaus Tabbert geschaffen werden. Darüber hinaus sind noch die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40, 42 und 43 sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „GE(e) Freud II“, „GE(e) Jandelsbrunnermühle“ und „GE(e) Bahnhof Jandelsbrunn“ zu selbigem Zweck jeweils im Parallelverfahren geplant. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt circa 12 ha. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Weiterhin soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Insbesondere in ländlichen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig (vgl. LEP 1.2.2 G). Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag. Insofern ist eine weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Knaus Tabbert in Jandelsbrunn grundsätzlich zu begrüßen.

Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur mit entsprechendem quantitativen und qualitativen Arbeitsangebot, aber auch die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. LEP 2.2.5 G). Eine weitere gewerbliche Entwicklung in Jandelsbrunn ist prinzipiell zunächst einmal vorstellbar. Jedoch sollten auch natürliche Freiräume, wie beispielsweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG), von Bebauung freigehalten werden. Außerdem geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, wodurch sich ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha ergibt.

Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert (vgl. 3.1.1 G). In den Unterlagen werden keine näheren Aussagen zum Flächenbedarf getroffen. Zudem erscheint eine Planung von insgesamt ca. 12 ha sehr groß für reine Lager- und Parkflächen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbe an und erfüllt somit das landesplanerische Anbindegebot (vgl. 3.3 Z).

Zusammenfassung:

Insgesamt scheint eine gewünschte Erweiterung für Park- und Lagerflächen durchaus nachvollziehbar. Jedoch scheint ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha sehr groß zu sein. Hierzu werden in den Planungsunterlagen keine Erläuterungen und Begründungen getroffen. Weiterhin sind inhaltlich keine flächen- und ressourcenschonenden Aspekte vorzufinden.

Somit sind aus hiesiger Sicht die Reduzierung des Flächenbedarfs sowie ressourcen- und flächensparende Bauweisen empfehlenswert. Die Unterlagen sind hinsichtlich des Bedarfs und der angeführten Punkte zu konkretisieren, um einen Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ausschließen zu können.

Naturschutzfachliche Hinweise (Sachgebiet 52 - Fr. Fuchs)

Gemäß §8 BauNVO sollen auf allen Gewerbeflächen nur Lagerflächen und Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen zulässig sein.

In den jeweiligen Umweltberichten und Begründungen zu den Bauleitplänen wird unter Pkt. „Alternative Planungsmöglichkeiten“ erläutert, inwieweit andere Standorte nicht in Betracht kommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht reicht die Auseinandersetzung mit Standortalternativen nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, inwieweit man durch intelligente Bauweisen einen Standort verdichtet oder/und multifunktional nutzen kann. Hierbei spielt die vertikale Integration verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle: - Kombination der Mitarbeiterparkplätze und Ausstellflächen in mehrstöckigen Park- und Lagerhäusern - Ggf. mehrstöckiger Produktionsbetrieb - Kombination mit Erneuerbaren Energien: z.B. flächendeckende Photovoltaiknutzung auf Dächern oder Fassaden.

Ferner wird in den einzelnen Bebauungsplänen nicht deutlich, inwieweit der tatsächliche Bedarf an 12 ha neue Lager- und Rangierfläche gegeben ist. Dies ist zu begründen. Der Standort „Freud

II" liegt fast gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Er ist mit den Schutzziele des Schutzgebietes nicht vereinbar und wird deshalb naturschutzfachlich abgelehnt. Die Kreisstraße FRG 3 grenzt derzeit das Gewerbegebiet auf westlicher Seite ein und sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht überschritten werden. Eine erneute, pauschale Herausnahme von Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ ist fachlich nicht zu befürworten.

Der Standort „Freud III“ fungiert nach Ausführungen im Bebauungsplan allein als Standort für Mitarbeiterparkplätze. Diese können aus unserer Sicht in den bestehenden Gewerbeflächen integriert werden. Deshalb wird auch dieser Standort zugunsten des Flächensparens naturschutzfachlich abgelehnt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.2.6 erläutert, dass es sich um ein auf drei Jahre begrenztes eingeschränktes Gewerbegebiet handelt (?) und deshalb Ausgleichsflächen obsolet sind.

Zusammenfassend wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Vermeidbare Eingriffe sind gem. §15 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB zu unterlassen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planungen zu überdenken und im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern den Fokus auf vertikale Bauweisen zu setzen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von ca. 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Aufgrund Erhöhung der Produktion bei Reisemobilen und Fertigfahrzeugen ist der Flächenbedarf notwendig, um in Summe ca. 3000 Chassis zwischenlagern zu können.

Durch diese Flächen werden externe Flächen in Furth i. W. sowie zum Teil in Passau abgelöst. Durch die Ablösung kann ein direkter Transport von und nach Jandelsbrunn erfolgen, wodurch aufgrund wegfallender Transportwege enorm CO2 eingespart werden kann.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass der zeitlich begrenzte Bedarf der Stellplätze nach Ablauf der 3 Jahre wieder in den Ausgangszustand zurückgebaut wird. Entsprechende Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplanes noch aufgenommen.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Regionaler Planungsverband Donau Wald

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Freud III“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 41. befindet sich im Parallelverfahren. Der Umfang der Planung beträgt ca. 0,7 ha. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Park- und Lagerflächen für die Firma Knaus Tabbert geschaffen werden. Darüber hinaus sind noch die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40, 42 und 43 sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „GE(e) Freud II“, „GE(e) Jandelsbrunnermühle“ und

„GE(e) Bahnhof Jandelsbrunn“ zu selbigem Zweck jeweils im Parallelverfahren geplant. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt circa 12 ha.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G)

Der ländliche Raum soll nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Weiterhin soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Insbesondere in ländlichen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig (vgl. LEP 1.2.2 G). Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag. Insofern ist eine weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Knaus Tabbert in Jandelsbrunn grundsätzlich zu begrüßen.

Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur mit entsprechendem quantitativen und qualitativen Arbeitsangebot, aber auch die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. LEP 2.2.5 G). Eine weitere gewerbliche Entwicklung in Jandelsbrunn ist prinzipiell zunächst einmal vorstellbar. Jedoch sollten auch natürliche Freiräume, wie beispielsweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG), von Bebauung freigehalten werden. Außerdem geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, wodurch sich ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha ergibt.

Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert (vgl. 3.1.1 G). In den Unterlagen werden keine näheren Aussagen zum Flächenbedarf getroffen. Zudem erscheint eine Planung von insgesamt ca. 12 ha sehr groß für reine Lager- und Parkflächen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbe an und erfüllt somit das landesplanerische Anbindegebot (vgl. 3.3 Z).

Insgesamt scheint eine gewünschte Erweiterung für Park- und Lagerflächen durchaus nachvollziehbar. Jedoch scheint ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha sehr groß zu sein. Hierzu werden

in den Planungsunterlagen keine Erläuterungen und Begründungen getroffen. Weiterhin sind inhaltlich keine flächen- und ressourcenschonenden Aspekte vorzufinden.

Somit sind aus hiesiger Sicht die Reduzierung des Flächenbedarfs sowie ressourcen- und flächensparende Bauweisen empfehlenswert. Die Unterlagen sind hinsichtlich des Bedarfs und der angeführten Punkte zu konkretisieren, um einen Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ausschließen zu können.

Naturschutzfachliche Hinweise (Sachgebiet 52 - Fr. Fuchs)

Gemäß §8 BauNVO sollen auf allen Gewerbeflächen nur Lagerflächen und Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen zulässig sein.

In den jeweiligen Umweltberichten und Begründungen zu den Bauleitplänen wird unter Pkt. „Alternative Planungsmöglichkeiten“ erläutert, inwieweit andere Standorte nicht in Betracht kommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht reicht die Auseinandersetzung mit Standortalternativen nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, inwieweit man durch intelligente Bauweisen einen Standort verdichtet oder/und multifunktional nutzen kann. Hierbei spielt die vertikale Integration verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle:

- Kombination der Mitarbeiterparkplätze und Ausstellflächen in mehrstöckigen Park- und Lagerhäusern
- Ggf. mehrstöckiger Produktionsbetrieb
- Kombination mit Erneuerbaren Energien: z.B. flächendeckende Photovoltaiknutzung auf Dächern oder Fassaden.

Ferner wird in den einzelnen Bebauungsplänen nicht deutlich, inwieweit der tatsächliche Bedarf an 12 ha neue Lager- und Rangierfläche gegeben ist. Dies ist zu begründen. Der Standort „Freud II“ liegt fast gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Er ist mit den Schutzziele des Schutzgebietes nicht vereinbar und wird deshalb naturschutzfachlich abgelehnt. Die Kreisstraße FRG 3 grenzt derzeit das Gewerbegebiet auf westlicher Seite ein und sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht überschritten werden. Eine erneute, pauschale Herausnahme von Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ ist fachlich nicht zu befürworten.

Der Standort „Freud III“ fungiert nach Ausführungen im Bebauungsplan allein als Standort für Mitarbeiterparkplätze. Diese können aus unserer Sicht in den bestehenden Gewerbeflächen integriert werden. Deshalb wird auch dieser Standort zugunsten des Flächensparens naturschutzfachlich abgelehnt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.2.6 erläutert, dass es sich um ein auf drei Jahre begrenztes eingeschränktes Gewerbegebiet handelt (?) und deshalb Ausgleichsflächen obsolet sind.

Zusammenfassend wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Vermeidbare Eingriffe sind gern. §15 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 2 BauGB zu unterlassen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planungen zu überdenken und im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern den Fokus auf vertikale Bauweisen zu setzen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von ca. 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass der zeitlich begrenzte Bedarf der Stellplätze nach Ablauf der 3 Jahre wieder in den Ausgangszustand zurückgebaut wird. Entsprechende Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplanes noch aufgenommen.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmal pflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die Erschließungsarbeiten sofort einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Bayerischer Bauernverband

Zu vorbezeichneten Planungsmaßnahmen bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungsschwernisse 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. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrückrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis zur Duldung von Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung der Landwirtschaft im Textteil des jeweiligen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Niederschlagswasserberechnung wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren durch das Ingenieurbüro Arndorfer erstellt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern

Laut den textlichen Festsetzungen sollen Stellplätze für 860 Basisfahrzeuge und 480 Mitarbeiterfahrzeuge geschaffen werden.

Die Firma Knaus Tabbert ist ein Imageträger für die gesamte Region, deren Produkte für sanften Tourismus in Europa stehen. Bei deren Zielgruppe handelt es sich um Menschen, die meist bewusst auf Flugreisen verzichten und die Landschaften in und um Deutschland erfahren möchten. Im Hinblick darauf, dass es sich bei Knaus Tabbert AG um ein prosperierendes Unternehmen handelt, kann durchaus erwartet werden, dass ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden oberste Priorität besitzt. Bei der Alternativenprüfung unter Punkt 6.5. wurden jedoch lediglich andere Standorte untersucht. Eine Alternativplanung unter dem Postulat des Flächensparens wurde hier nicht angeführt. Die Firma sollte in dieser Hinsicht den Anspruch an sich selbst haben, mit gutem Beispiel voranzugehen und einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität zu leisten. Mit einem innovativen, flächensparenden Gebäude wie einer Parkgarage würden Flächen geschont, die für Natur und Umwelt, das Landschaftsbild und die Speicherfunktion des Bodens bedeutsam sind. Eine Parkgarage könnte mittels einer baukulturell hochwertigen, sinnvollen Planung eine gute Einbindung in die Landschaft erreichen.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Biotopes 7248-0072 „Naturraum Wegscheider Hochfläche“. Damit das angrenzende Biotop nicht beeinträchtigt wird, sollen die Stellplätze laut Planung teilweise versiegelt werden. Da jedoch in jedem Fall eine Beeinträchtigung durch den Mitarbeiterparkplatz für das Biotop zu erwarten ist, wird dringend geraten auf eine Parknutzung der Flä-

che gänzlich zu verzichten und die benötigten Mitarbeiterplätze durch eine flächensparende Baumaßnahme (Parkgarage) auf einer der anderen Flächen zu schaffen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von ca. 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

Die Anweisung des Stellplatzes ist zeitlich begrenzt und soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach 3 Jahren wieder in den Ursprungszustand versetzt werden.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Landratsamt Freyung-Grafenau; Technischer Umweltschutz

Fachliche Informationen/Empfehlungen zum Immissionsschutz; hier zum Lärmschutz Die von Zusatzflächen für Lagerflächen bzw. Stellplätze für MitarbeiterFzg und mit zugeh. Fahr-/Rangierflächen ausgehenden Lärmemissionen können je nach Betriebsweise und Nutzungintensität zu relevanten Lärmzusatzbelastungen führen, durch die in der Gesamtbelastung (in Summe Zusatzbelastung und Lärmvorbelastung) in der umliegenden Nachbarschaft die nach TA Lärm zu lässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Daher werden zum Lärmschutz unter Gliederung des Emissionsverhaltens bzw. unter möglichen Gliederungen von Bauparzellen zu Art und Maß der baul. Nutzung (z.B. Aufteilung in Flächen für Mitarbeiterparkplätze/mit und bzw. ohne Nachschicht-Betrieb, etc.) BBPI-Festsetzungen durch sog. Emissionskontingente nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgeschlagen. Diese können ggf. unter Berücksichtigung bisher festgesetzter Lärmkontingente oder unter Anpassungen zur bisherigen Kontingentierung bzw. zu Änderungen von Nutzungen auf dem werksseitigen Betriebsgelände oder auch für mögliche Weiterentwicklungen als Puffer für Werkserweiterungen vorgenommen werden indem zu oder für künftige Planungen noch weitere Lärmbeiträge vorgehalten werden. Hierzu wird auf bislang vom TÜV Süd zur Bauleitplanung und für baurechtlich beantragte Erweiterungsvorhaben vorgeschlagene Festsetzungen und Auflagen zur Lärminderung und zur Lärmbegrenzung verwiesen und auch auf Projekt-Besprechungen zur Vorhaltung weiterer Lärmkontingente als Spielraum für künftige Nachfolgenutzungen bzw. Ansiedlung weiterer emissionsrelevanter Betriebe (als vorsorglicher Lärmpuffer um künftige Betriebsansiedlungen oder werksseitigen Erweiterungsmaßnahmen nicht unnötig oder unverhältnismäßig hoch einzuschränken). Dazu wird auch auf bereits vorliegende Planungen verwiesen, wie sie derzeit zu den FINP-DeBI.-Änderung Nr. 40, 42 und 43 vorgesehen sind und auf zu Projekt-Vorbesprechung angekündigter Werksgeländeerschließungen und weiterer Werkszufahrten mit mögl. Kreisstraßenunterführung oder für Heizhaus-Erweiterungsmaßnahmen oder wie sie bzgl. erhöhtem Fahrverkehrsaufkommen abgestellt auf Logistik- und Betriebsweisen im Rahmen neuer Fertigungskonzepte mit Frame-Technologie erforderlich werden. Außerdem können durch vorhabenbezogene Schallschutzgutachten bereits im Vorfeld unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung konzeptionell notwendige und geeignete Abhilfe- und Minderungsmaßnahmen

berücksichtigt werden, die durch planerische Umsetzung in nachfolgenden Antrags- und Genehmigungsverfahren abgestellt auf betriebliche Bedürfnisse zur zukünftigen Betriebsweise oder auf weitere gemeindlicher Planungsvorhaben berücksichtigt werden (und wie sie anlagenbezogen beantragt und umgesetzt werden können). Zur Gliederung von Flächen und zu textlichen Festsetzungen zum BBPL werden flächenbezogene Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente empfohlen, wie sie zu BauGenVerfahren i.R. der Antragstellung zum Nachweis der schalltechn. Unbedenklichkeit neben TA Lärm-Anforderungen (u.a. unter Berücksichtigung von Zuschlägen zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und bzgl. Anforderungen der lautesten Nachtstunde sowie unter Berücksichtigung von Verkehrsräuschen) im Regelfall nachzuweisen sind. Hierzu wird auf die in der Projektvorbesprechung am 26 Juli'22 angegebenen Hinweise und Informationen hingewiesen, wie sie zur Umsetzung anhand einer Lärmkontingentierung und zum Lärmschutznachweis für das weitere Vorgehen bereits angesprochen wurden und wo auf lärmtechnische Untersuchungen des TÜVSüd zurückgegriffen werden kann (wo ursprünglich als sachkundiger Lärmgutachter Herr Leiker/TÜVSüd unter Videoübertragung zur Teilnahme zwar vorgesehen war, jedoch keine Teilnahme für unter fachlichen Erläuterungen erfolgte).

Zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung werden lärmtechnische Untersuchungen anhand Lärmgutachten (LSG) empfohlen, die sowohl eine Lärmvorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen als auch hinreichend Raum für mögliche Weiterentwicklungen oder Betriebszeitänderungen zu Anlagen mit relevantem Lärmaufkommen berücksichtigen.

Außerdem könnte eine Lärmbegutachtung auf vorhabenbezogene Nutzungen durch die Fa. Knaus Tabbert ggf. gleich so vorgenommen bzw. gestaltet werden, dass unter Berücksichtigung weiterer oder mit Raum für künftige Planungen die Lärmzuweisungen so vorgenommen werden, dass diese auch durch beauftragte Berechnungen zum Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit dienen und wie sie ggf. im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren verwendet werden können (solche sind aus fachtechnischer Sicht anhand zusätzlicher Unterlagen nach Bauvorlageverordnung ohnehin vorzusehen und können daher möglicherweise zu einer effektiven Zeit- und Kostenersparnis für beide Verfahrensarten dienen). Dabei könnten bereits die in der Planung berücksichtigten Grundsätze und Betriebsweisen zu bautechnischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen herausgearbeitet und konkretisiert werden, wozu empfohlen wird, im Einzelgenehmigungsverfahren den Technischen Umweltschutz zu beteiligen sofern nicht das sog. Freistellungsverfahren in Frage kommen kann.

#### Abwägung:

Hier wird auf das TÜV-Gutachten vom 06.02.2024 verwiesen. Darin werden die lärmschutztechnischen Belange umfassend behandelt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Landratsamt Freyung-Grafenau; Untere Naturschutzbehörde

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Zusammenhang mit den im Betreff genannten Bauleitplanverfahren mitgeteilt:

Der Aufstellung der Pläne kann von dieser Seite unter Beachtung nach genannten Ausführungen zugestimmt werden.

Insbesondere wird dem Verzicht auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und auf den Nachweis von Ausgleichsflächen zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die ursprüngliche Flächennutzung (landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dauergrünland) innerhalb des Geltungsbereichs nach Ablauf von drei Jahren wieder aufgenommen wird, und der Zanglinggraben incl. seiner ca. 15 m breiten Uferfläche wieder hergestellt wird.

Abwägung:

Die Hinweise zur Herstellung der ursprünglichen Flächennutzung sowie des Zanglinggraben wird in die Festsetzung aufgenommen.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Landratsamt Freyung-Grafenau; SG 41

Aus städtebaulicher Sicht wird zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 41 und Aufstellung des Bebauungsplans „GE(e) Jandelsbrunn - Freud III" mit wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Folgendes ist anzumerken:

- Das Westliche Regenrückhaltebecken ragt bei der Planzeichnung über das betreffende Grundstück hinaus in den Bachbereich. Die Anlage dieses Beckens ohne Beeinträchtigung des Gewässers erscheint nur bedingt möglich

Abwägung:

Die Lage im wassersensiblen Bereich ist dem Antragsteller bewusst. Aus diesem Grund wird die Fläche des Geltungsbereichs auch nicht vollständig aufgeschüttet.

Um die Funktion der Fläche als Retentionsraum genau darzustellen, wird durch den Antragsteller das Büro Speker, Herzogenaurach für einen Überflutungsnachweis beauftragt. Nach Vorliegen dieses Nachweises wird eine mögliche Auffüllung zu Nutzung festgelegt, wobei darauf geachtet wird, die Rückhaltefunktion der Fläche zu erhalten.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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

1. Niederschlagswasser

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Rosenaubach entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG.

Allerdings bestehen im Bereich des Werksgeländes der Fa. Knaus Tabbert AG bereits eine Vielzahl von Einleitungsstellen in den Rosenaubach. Auch bei gedrosselter Einleitung ist somit die Wirksamkeit dieser Maßnahmen zum Schutz des Gewässers vor Ausspülungen in Frage zu stellen.

Zusätzliche Einleitungsstellen für Niederschlagswasser in den Rosenaubach und dessen Zuläufe sind deshalb nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Bereits bestehende Einleitungsstellen und die zugehörigen Drosselbauwerke sind soweit wie möglich zu nutzen.
- Für neue Einleitungsstellen ist neben den Rückhalteeinrichtungen eine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich.
- Weiterhin sollte die Renaturierung von Gewässerabschnitten in Betracht gezogen werden.

Aufgrund der weiteren geplanten Stellflächen, welche in anderen Bauleitplanverfahren abgehandelt werden, halten wir die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Ableitung des Niederschlagswassers durch die Fa. Knaus Tabbert AG für erforderlich.

## 2. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im sog. wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche weisen auf eine grundsätzliche Gefährdung durch Hochwasser hin.

Wir gehen ohne weiteren Nachweis davon aus, dass der Geltungsbereich auch im tatsächlichen Überschwemmungsgebiet des Rosenaubaches und Zanglinggrabens liegt. Zudem wäre u. E. eine Nutzung als Stellfläche nur möglich, wenn eine Aufschüttung stattfindet, wodurch Retentionsraum verloren geht.

Weiterhin beinhalten der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan hinsichtlich einer Verrohrung des Zanglinggrabens unterschiedliche Aussagen. Wir möchten unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass eine Verrohrung eines Gewässers aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist.

Aus den genannten Gründen gehen wir davon aus, dass der verlorene Rückhalteraum für Hochwasser nicht funktionsgleich und ortsnah ausgeglichen werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche abzulehnen.

### Abwägung:

Die Lage im wassersensiblen Bereich ist dem Antragsteller bewusst. Aus diesem Grund wird die Fläche des Geltungsbereichs auch nicht vollständig aufgeschüttet.

Um die Funktion der Fläche als Retentionsraum genau darzustellen, wird durch den Antragsteller das Büro Speker, Herzogenaurach für einen Überflutungsnachweis beauftragt. Nach Vorliegen dieses Nachweises wird eine mögliche Auffüllung zu Nutzung festgelegt, wobei darauf geachtet wird, die Rückhaltefunktion der Fläche zu erhalten.

Auf eine Verrohrung des Zanglinggrabens wird seitens des Antragstellers verzichtet, da das Gelände von Osten und Westen her straßenmäßig erschlossen werden kann.

### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Beschluss:

Vorstehende Beschlüsse sind in den Planunterlagen einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Bauleitverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

**TOP 3.3 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 42 und Aufstellen eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunnermühle; Behandlung der Einwendungen und Anregungen nach vorgezogener Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2022 TOP 1.3 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 42 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes GE (e) Jandelsbrunnermühle im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 19.09.2022 durch Aushang an der Amtstafel sowie im Internet unter [www.jandelsbrunn.de](http://www.jandelsbrunn.de).

Die Planentwürfe des Planungsbüros SSP, Waldkirchen vom 28.06.2023 wurden in der Sitzung vom 04.07.2023 TOP 1.3 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023.

Trägern öffentlicher Belange wurde vom 14.08.2023 bis 18.09.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen erhoben.

Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

**Regierung von Niederbayern**

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Jandelsbrunnermühle“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 42 befindet sich im Parallelverfahren. Der Umfang der Planung beträgt ca. 1,5 ha. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Park- und Lagerflächen für die Firma Knaus Tabbert geschaffen werden. Darüber hinaus sind noch die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40, 41 und 43 sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „GE(e) Freud 11“, „GE(e) Freud III“ und „GE(e) Bahnhof Jandelsbrunn“ zu selbigem Zweck jeweils im Parallelverfahren geplant. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt circa 12 ha. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Weiterhin soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Insbesondere in ländlichen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig (vgl. LEP 1.2.2 G). Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag. Insofern ist eine weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Knaus Tabbert in Jandelsbrunn grundsätzlich zu begrüßen.

Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur mit entsprechendem quantitativen und qualitativen Arbeitsangebot, aber auch die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. LEP 2.2.5 G). Eine weitere gewerbliche Entwicklung in Jandelsbrunn ist prinzipiell zunächst einmal vorstellbar. Jedoch sollten auch natürliche Freiräume, wie beispielsweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG), von Bebauung freigehalten werden. Außerdem geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, wodurch sich ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha ergibt.

Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert (vgl. 3.1.1 G). In den Unterlagen werden keine näheren Aussagen zum Flächenbedarf getroffen. Zudem erscheint eine Planung von insgesamt ca. 12 ha sehr groß für reine Lager- und Parkflächen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbe an und erfüllt somit das landesplanerische Anbindegebot (vgl. 3.3 Z).

**Zusammenfassung:**

Insgesamt scheint eine gewünschte Erweiterung für Park- und Lagerflächen durchaus nachvollziehbar. Jedoch scheint ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha sehr groß zu sein. Hierzu werden in den Planungsunterlagen keine Erläuterungen und Begründungen getroffen. Weiterhin sind inhaltlich keine flächen- und ressourcenschonenden Aspekte vorzufinden.

Somit sind aus hiesiger Sicht die Reduzierung des Flächenbedarfs sowie ressourcen- und flächensparende Bauweisen empfehlenswert. Die Unterlagen sind hinsichtlich des Bedarfs und der angeführten Punkte zu konkretisieren, um einen Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ausschließen zu können.

Naturschutzfachliche Hinweise (Sachgebiet 52 - Fr. Fuchs)

Gemäß §8 BauNVO sollen auf allen Gewerbeflächen nur Lagerflächen und Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen zulässig sein.

In den jeweiligen Umweltberichten und Begründungen zu den Bauleitplänen wird unter Pkt. „Alternative Planungsmöglichkeiten“ erläutert, inwieweit andere Standorte nicht in Betracht kommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht reicht die Auseinandersetzung mit Standortalternativen nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, inwieweit man durch intelligente Bauweisen einen Standort verdichtet oder/und multifunktional nutzen kann. Hierbei spielt die vertikale Integration verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle: - Kombination der Mitarbeiterparkplätze und Ausstellflächen in mehrstöckigen Park- und Lagerhäusern - Ggf. mehrstöckiger Produktionsbetrieb - Kombination mit Erneuerbaren Energien: z.B. flächendeckende Photovoltaiknutzung auf Dächern oder Fassaden.

Ferner wird in den einzelnen Bebauungsplänen nicht deutlich, inwieweit der tatsächliche Bedarf an 12 ha neue Lager- und Rangierfläche gegeben ist. Dies ist zu begründen. Der Standort „Freud II“ liegt fast gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Er ist mit den Schutzzielen des Schutzgebietes nicht vereinbar und wird deshalb naturschutzfachlich abgelehnt. Die Kreisstraße FRG 3 grenzt derzeit das Gewerbegebiet auf westlicher Seite ein und sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht überschritten werden. Eine erneute, pauschale Herausnahme von Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ ist fachlich nicht zu befürworten.

Der Standort „Freud III“ fungiert nach Ausführungen im Bebauungsplan allein als Standort für Mitarbeiterparkplätze. Diese können aus unserer Sicht in den bestehenden Gewerbeflächen integriert werden. Deshalb wird auch dieser Standort zugunsten des Flächensparens naturschutzfachlich abgelehnt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.2.6 erläutert, dass es sich um ein auf drei Jahre begrenztes eingeschränktes Gewerbegebiet handelt (?) und deshalb Ausgleichsflächen obsolet sind.

Zusammenfassend wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Vermeidbare Eingriffe sind gern. §15 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB zu unterlassen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planungen zu überdenken und im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern den Fokus auf vertikale Bauweisen zu setzen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von ca. 9 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE(e) Jandelsbrunnermühle“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 42 befindet sich im Parallelverfahren. Der Umfang der Planung beträgt ca. 1,5 ha. Dadurch sollen die bauplanungs-

rechtlichen Voraussetzungen für Park- und Lagerflächen für die Firma Knaus Tabbert geschaffen werden. Darüber hinaus sind noch die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40, 41 und 43 sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „GE(e) Freud II“, „GE(e) Freud III“ und „GE(e) Bahnhof Jandelsbrunn“ zu selbigem Zweck jeweils im Parallelverfahren geplant. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt circa 12 ha. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G)

Der ländliche Raum soll nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Weiterhin soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Insbesondere in ländlichen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig (vgl. LEP 1.2.2 G). Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag. Insofern ist eine weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Knaus Tabbert in Jandelsbrunn grundsätzlich zu begrüßen.

Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur mit entsprechendem quantitativen und qualitativen Arbeitsangebot, aber auch die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. LEP 2.2.5 G). Eine weitere gewerbliche Entwicklung in Jandelsbrunn ist prinzipiell zunächst einmal vorstellbar. Jedoch sollten auch natürliche Freiräume, wie beispielsweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG), von Bebauung freigehalten werden. Außerdem geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, wodurch sich ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha ergibt.

Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert (vgl. 3.1.1 G). In den Unterlagen werden keine näheren Aussagen zum Flächenbedarf getroffen. Zudem erscheint eine Planung von insgesamt ca. 12 ha sehr groß für reine Lager- und Parkflächen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbe an und erfüllt somit das landesplanerische Anbindegebot (vgl. 3.3 Z).

Insgesamt scheint eine gewünschte Erweiterung für Park- und Lagerflächen durchaus nachvollziehbar. Jedoch scheint ein Flächenbedarf von insgesamt 12 ha sehr groß zu sein. Hierzu werden in den Planungsunterlagen keine Erläuterungen und Begründungen getroffen. Weiterhin sind inhaltlich keine flächen- und ressourcenschonenden Aspekte vorzufinden.

Somit sind aus hiesiger Sicht die Reduzierung des Flächenbedarfs sowie ressourcen- und flächensparende Bauweisen empfehlenswert. Die Unterlagen sind hinsichtlich des Bedarfs und der angeführten Punkte zu konkretisieren, um einen Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ausschließen zu können.

Naturschutzfachliche Hinweise (Sachgebiet 52 -Fr. Fuchs):

Gemäß §8 BauNVO sollen auf allen Gewerbeflächen nur Lagerflächen und Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen zulässig sein.

In den jeweiligen Umweltberichten und Begründungen zu den Bauleitplänen wird unter Pkt. „Alternative Planungsmöglichkeiten“ erläutert, inwieweit andere Standorte nicht in Betracht kommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht reicht die Auseinandersetzung mit Standortalternativen nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, inwieweit man durch intelligente Bauweisen einen Standort verdichtet oder/und multifunktional nutzen kann. Hierbei spielt die vertikale Integration verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle: - Kombination der Mitarbeiterparkplätze und Ausstellflächen in mehrstöckigen Park- und Lagerhäusern - Ggf. mehrstöckiger Produktionsbetrieb - Kombination mit Erneuerbaren Energien: z.B. flächendeckende Photovoltaiknutzung auf Dächern oder Fassaden. Ferner wird in den einzelnen Bebauungsplänen nicht deutlich, inwieweit der tatsächliche Bedarf an 12 ha neue Lager- und Rangierfläche gegeben ist. Dies ist zu begründen. Der Standort „Freud II“ liegt fast gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Er ist mit den Schutzziele des Schutzgebietes nicht vereinbar und wird deshalb naturschutzfachlich abgelehnt. Die Kreisstraße FRG 3 grenzt derzeit das Gewerbegebiet auf westlicher Seite ein und sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht überschritten werden. Eine erneute, pauschale Herausnahme von Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ ist fachlich nicht zu befürworten. Der Standort „Freud III“ fungiert nach Ausführungen im Bebauungsplan allein als Standort für Mitarbeiterparkplätze. Diese können aus unserer Sicht in den bestehenden Gewerbeflächen integriert werden. Deshalb wird auch dieser Standort zugunsten des Flächensparens naturschutzfachlich abgelehnt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.2.6 erläutert, dass es sich um ein auf drei Jahre begrenztes eingeschränktes Gewerbegebiet handelt(?) und deshalb Ausgleichsflächen obsolet sind.

Zusammenfassend wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Vermeidbare Eingriffe sind gem. §15 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB zu unterlassen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planungen zu überdenken und im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern den Fokus auf vertikale Bauweisen zu setzen.

#### Abwägung:

Der Flächenbedarf von 12 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III, Bahnhof und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III, Bahnhof und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmal pflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unieren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die Erschließungsarbeiten sofort einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Bayerischer Bauernverband

Zu vorbezeichneten Planungsmaßnahmen bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungsschwernisse 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. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorräte bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen. Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis zur Duldung von Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung der Landwirtschaft im Textteil des jeweiligen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Niederschlagswasserberechnung wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren durch das Ingenieurbüro Arndörfer erstellt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

#### Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Die Firma Knaus Tabbert ist ein Imageträger für die gesamte Region, deren Produkte für sanften Tourismus in Europa stehen. Bei deren Zielgruppe handelt es sich um Menschen, die meist bewusst auf Flugreisen verzichten und die Landschaften in und um Deutschland erfahren möchten.

Im Hinblick darauf, dass es sich bei Knaus Tabbert AG um ein prosperierendes Unternehmen handelt, kann durchaus erwartet werden, dass ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden oberste Priorität besitzt. Bei der Alternativenprüfung unter Punkt 6.5. wurden jedoch lediglich andere Standorte untersucht. Eine Alternativplanung unter dem Postulat des Flächensparens wurde hier nicht angeführt.

Die Firma sollte in dieser Hinsicht den Anspruch an sich selbst haben, mit gutem Beispiel voranzugehen und einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität zu leisten. Mit einem innovativen, flächensparenden Gebäude wie einer Parkgarage würden Flächen geschont, die für Natur und Umwelt, das Landschaftsbild und die Speicherfunktion des Bodens bedeutsam sind. Eine Parkgarage könnte mittels einer baukulturell hochwertigen, sinnvollen Planung eine gute Einbindung in die Landschaft erreichen.

Es sollen 260 Stellplätze geschaffen werden. Durch eine zentrale Parkgarage könnten diese zentral errichtet werden und die Flächenneuversiegelung hier vermieden werden. Obwohl die Vollversiegelung der Stellplatzflächen untersagt ist, ist aufgrund der bisherigen Vorgehensweise der Firma zu erwarten, dass die Stellflächen überdacht werden, wodurch die versiegelungsarme Stellplatzerstellung unwirksam wird, da die Fahrgassen voll asphaltiert werden können. Ein Verbot die Stellflächen zu überdachen, wird im Bebauungsplan nicht ausgedrückt.

Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels, der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und des massiven Biodiversitätsverlustes ist in Zukunft der sparsame Umgang mit unserem wertvollen Boden das Gebot der Stunde. Dabei wird es nicht nur erforderlich sein, Flächen

möglichst wenig zu versiegeln, sondern bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln. Die Gemeinden haben hierzu eine besondere Vorreiterrolle, mit unseren natürlichen Lebensgrundlagen verantwortungsvoll und nachhaltig umzugehen.

Abwägung:

Der Flächenbedarf von 12 ha ergibt sich daraus, dass die Firma Knaus Tabbert AG nur auf den im Besitz befindlichen Grundstücken Gebäude errichten und sich weiter entwickeln kann. In den letzten Jahren wurden im angrenzenden Werksgelände neue Produktionshallen gebaut. Die damit nun entfallenen Stellplätze für Chassis und neue Mitarbeiter sollen aus logistischen Gründen in der Nähe des Werksgeländes untergebracht werden.

Der Flächenbedarf besteht seitens Firma Knaus Tabbert AG für die Gesamtgröße aller Bauleitverfahren Freud II, Freud III, Bahnhof und Jandelsbrunnermühle.

Der Bau eines flächensparenden Parkhauses ist insofern nicht möglich, da die Flächen Freud II, Freud III, Bahnhof und Jandelsbrunnermühle nicht im Besitz der Knaus Tabbert AG sind und eine Bebauung daher nicht möglich ist. Die Flächen für die Stellplätze werden von den Besitzern an die Firma Knaus Tabbert AG verpachtet.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Bauaufsichtsbehörde

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass unter Ziff. 5 „Vorgesehene Darstellung“ ein (uneingeschränktes) GE und unter Ziff. 8 Abs. 2 ein „Bebauungsplan-Deckblatt“ (richtig: „Flächennutzungsplan-Deckblatt“) genannt sind.

Abwägung:

Die Hinweise werden eingearbeitet. Die entsprechenden Textstellen werden berichtigt.

**Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz

Fachliche Informationen/Empfehlungen zum Immissionsschutz; hier zum Lärmschutz Die von Zusatzflächen für Lagerflächen bzw. Stellplätze für MitarbeiterFzg und mit zugeh. Fahr-/Rangierflächen ausgehenden Lärmemissionen können je nach Betriebsweise und Nutzungintensität zu relevanten Lärmzusatzbelastungen führen, durch die in der Gesamtbelastung (in Summe Zusatzbelastung und Lärmvorbelastung) in der umliegenden Nachbarschaft die nach TA Lärm zu lässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Daher werden zum Lärmschutz unter Gliederung des Emissionsverhaltens bzw. unter möglichen Gliederungen von Bauparzellen zu Art und Maß der baul. Nutzung (z.B. Aufteilung in Flächen für Mitarbeiterparkplätze/mit und bzw. ohne Nachschichtbetrieb, etc.) BBPI-Festsetzungen durch sog. Emissionskontingente nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgeschlagen. Diese können ggf. unter Berücksichtigung bisher festgesetzter Lärmkontingente oder unter Anpassungen zur bisherigen Kontingentierung bzw. zu Änderungen von Nutzungen auf dem werksseitigen Betriebsgelände oder auch für mögliche Weiterentwicklungen als Puffer für Werkserweiterungen vorgenommen werden indem zu oder für künftige Planungen noch weitere Lärmbeiträge vorgehalten werden. Hierzu wird auf bislang vom TUV Süd zur Bauleitplanung und für baurechtlich beantragte Erweiterungsvorhaben vorgeschlagene Festsetzungen und Auflagen zur Lärminderung und zur Lärmbegrenzung verwiesen und auch auf Projekt-Besprechungen zur

Vorhaltung weiterer Lärmkontingente als Spielraum für künftige Nachfolgenutzungen bzw. Ansiedlung weiterer emissionsrelevanter Betriebe (als vorsorglicher Lärmpuffer um künftige Betriebsansiedlungen oder werksseitigen Erweiterungsmaßnahmen nicht unnötig oder unverhältnismäßig hoch einzuschränken). Dazu wird auch auf bereits vorliegende Planungen verwiesen, wie sie derzeit zu den FINP-DeBI.-Änderung Nr. 40, 42 und 43 vorgesehen sind und auf zu Projekt-Vorbesprechung angekündigter Werksgeländeerschließungen und weiterer Werkszufahrten mit mögl. Kreisstraßenunterführung oder für Heizhaus-Erweiterungsmaßnahmen oder wie sie bzgl. erhöhtem Fahrverkehrsaufkommen abgestellt auf Logistik- und Betriebsweisen im Rahmen neuer Fertigungskonzepte mit Frame-Technologie erforderlich werden. Außerdem können durch vorhabenbezogene Schallschutzgutachten bereits im Vorfeld unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung konzeptionell notwendige und geeignete Abhilfe- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die durch planerische Umsetzung in nachfolgenden Antrags- und Genehmigungsverfahren abgestellt auf betriebliche Bedürfnisse zur zukünftigen Betriebsweise oder auf weitere gemeindlicher Planungsvorhaben berücksichtigt werden (und wie sie anlagenbezogen beantragt und umgesetzt werden können). Zur Gliederung von Flächen und zu textlichen Festsetzungen zum BBPL werden flächenbezogene Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente empfohlen, wie sie zu BauGenVerfahren i.R. der Antragstellung zum Nachweis der schalltechn. Unbedenklichkeit neben TA Lärm-Anforderungen (u.a. unter Berücksichtigung von Zuschlägen zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und bzgl. Anforderungen der lautesten Nachtstunde sowie unter Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen) im Regelfall nachzuweisen sind. Hierzu wird auf die in der Projektvorbesprechung am 26 Juli'22 angegebenen Hinweise und Informationen hingewiesen, wie sie zur Umsetzung anhand einer Lärmkontingentierung und zum Lärmschutznachweis für das weitere Vorgehen bereits angesprochen wurden und wo auf lärmtechnische Untersuchungen des TÜVSüd zurückgegriffen werden kann (wo ursprünglich als sachkundiger Lärmgutachter Herr Leiker/TÜVSüd unter Videoübertragung zur Teilnahme zwar vorgesehen war, jedoch keine Teilnahme für unter fachlichen Erläuterungen erfolgte).

Zur Vermeidung einer möglichen Konfliktbebauung werden lärmtechnische Untersuchungen anhand Lärmgutachten (LSG) empfohlen, die sowohl eine Lärmvorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen als auch hinreichend Raum für mögliche Weiterentwicklungen oder Betriebszeitänderungen zu Anlagen mit relevantem Lärmaufkommen berücksichtigen.

Außerdem könnte eine Lärmbegutachtung auf vorhabenbezogene Nutzungen durch die Fa. Knaus Tabbert ggf. gleich so vorgenommen bzw. gestaltet werden, dass unter Berücksichtigung weiterer oder mit Raum für künftige Planungen die Lärmzuweisungen so vorgenommen werden, dass diese auch durch beauftragte Berechnungen zum Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit dienen und wie sie ggf. im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren verwendet werden können (solche sind aus fachtechnischer Sicht anhand zusätzlicher Unterlagen nach Bauvorlageverordnung ohnehin vorzusehen und können daher möglicherweise zu einer effektiven Zeit- und Kostenersparnis für beide Verfahrensarten dienen). Dabei könnten bereits die in der Planung berücksichtigten Grundsätze und Betriebsweisen zu bautechnischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen herausgearbeitet und konkretisiert werden, wozu empfohlen wird, im Einzelgenehmigungsverfahren den Technischen Umweltschutz zu beteiligen sofern nicht das sog. Freistellungsverfahren in Frage kommen kann.

#### Abwägung:

Hier wird auf das Gutachten des TÜV vom 06.02.2024 verwiesen. Lärmschutztechnische Belange werden darin intensiv gewürdigt.

Einzelbauvorhaben im Hochbau sind nicht zu erwarten, da es sich bei den ausgewiesenen Flächen um reine Stellflächen handelt.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Zusammenhang mit den im Betreff genannten Bauleitplanverfahren mitgeteilt:

Der Aufstellung der Pläne kann von dieser Seite unter Beachtung nach genannten Ausführungen zugestimmt werden.

- Eine detaillierte Prüfung der Pläne und Festsetzungen kann innerhalb der gegebenen Fristen nicht durchgeführt werden. Es bleibt der Gemeinde als Planungsträger überlassen, die Konformität mit naturschutzrechtlichen Vorschriften sicher zu stellen. Hinweis in diesem Zusammenhang: Die Festsetzungen unter Ziff. 2.6 der textl. Festsetzungen in Verbindung mit den dargestellten Maßnahmen unter Ziff. 5.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan sind unzureichend im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die zur Erreichung der Ziele nach Ziff. 5.2.4 der Begründung erforderlichen Maßnahmen sind detailliert zu beschreiben und festzusetzen (z. Bsp. Festsetzung der genauen Ausführung der Pflanzmaßnahmen, Festsetzung der Pflege im Umfeld des Gehölzbestandes, Verzicht auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel, u. ähnl.). Die Beseitigung dieser erheblichen Mängel ist Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft der aufzustellenden Pläne.
- Es wird dringend nahegelegt, ein Verbot der Anlage von geschotterten Flächen (außerhalb der Betriebs- und Stellplatzflächen) in die Festsetzungen aufzunehmen.
- Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden

### Abwägung:

Verzicht auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel, Festsetzung der Pflege im Umfeld des Gehölzbestandes, Festsetzung der genauen Ausführung der Pflanzmaßnahmen wurden z. T. bereits aufgenommen und werden in den Textl. Festsetzungen ergänzt.

- Das Verbot geschotterter Flächen außerhalb der Stellflächen wird aufgenommen.
- Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde an das Bay. Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster gemeldet.

## **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

### Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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

#### 1. Niederschlagswasser

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Rosenaubach entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG.

Allerdings bestehen im Bereich des Werksgeländes der Fa. Knaus Tabbert AG bereits eine Vielzahl von Einleitungsstellen in den Rosenaubach. Auch bei gedrosselter Einleitung ist somit die Wirksamkeit dieser Maßnahmen zum Schutz des Gewässers vor Ausspülungen in Frage zu stellen.

Zusätzliche Einleitungsstellen für Niederschlagswasser in den Rosenaubach und dessen Zuläufe sind deshalb nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Bereits bestehende Einleitungsstellen und die zugehörigen Drosselbauwerke sind soweit

wie möglich zu nutzen.

- Für neue Einleitungsstellen ist neben den Rückhalteeinrichtungen eine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich.
- Weiterhin sollte die Renaturierung von Gewässerabschnitten in Betracht gezogen werden.

Aufgrund der weiteren geplanten Stellflächen, welche in anderen Bauleitplanverfahren abgehandelt werden, halten wir die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Ableitung des Niederschlagswassers durch die Fa. Knaus Tabbert AG für erforderlich.

## 2. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Die geplanten Stellflächen sind bereits teilweise geschottert. Außerdem werden dort bereits Fahrzeuge gelagert. Eine Ortseinsicht am 29.08.2023 hat ergeben, dass Fahrzeuge z. Teil unmittelbar am Gewässer abgestellt sind. Einige ragen sogar über das Gewässer. Diese Fahrzeuge bilden ein Abflusshindernis und sind zu entfernen.

Ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern ist generell freizuhalten.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt zudem im sog. wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche weisen auf eine grundsätzliche Gefährdung durch Hochwasser hin.

Zur Vermeidung von Schäden und zur Führung des Nachweises, dass durch die abgestellten Fahrzeuge der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, halten wir eine Überschwemmungsgebietsermittlung mittels einer 2-dimensionalen Wasserspiegelberechnung für ein 100-jährliches Hochwasserereignis für erforderlich. Die Berechnung ist von einem auf dem Sektor tätigen Ing.-Büro durchzuführen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch evtl. Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Gewässernähe ein Abflusshindernis darstellen können und zu keinen nachteiligen Auswirkungen bei Hochwasser führen dürfen.

### Abwägung:

- Eine Nutzung bestehender Einleitungsstellen ist in diesem Fall nicht möglich. Der Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens wird in den östlich der Fläche verlaufenden Bach (namenloser Wiesengraben) eingeleitet.
- Für die Einleitung in den namenlosen Wiesengraben wird eine Regenrückhaltung mit einer qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers (Vorreinigung) nach den gültigen Richtlinien im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens bemessen und eingeplant.
- Die Weiterführung der bereits durchgeführten Renaturierung des Rosenaubaches nördlich des Firmengeländes ist seitens der Firma Knaus Tabbert geplant. Die entsprechenden Grundstücksverhandlungen laufen gerade.
- Das geforderte Gesamtkonzept für die Niederschlagswasserableitung wird im Zuge des wasserrechtlichen Antrags erarbeitet und mit dem WWA Deggendorf abgestimmt.

Die Lage im wassersensiblen Bereich ist dem Antragsteller bewusst.

Die geforderte Wasserspiegelberechnung wird durch den Antragsteller an das Büro Speker, Herzogenaurach im Zuge der Erarbeitung der wasserrechtlichen Antragsunterlagen vergeben. Die Ergebnisse dieser Berechnung werden in den wasserrechtlichen Unterlagen erfasst und entsprechend zur Genehmigung beantragt. Hierbei wird auch die Lage der Regenrückhaltungen mit überprüft.

### **Beschluss:**

**Ja: 14    Nein: 0**

**Beschluss:**

Vorstehende Beschlüsse werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

<b>TOP 4    Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 43; Aufstellen eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet Jandelsbrunn Nord Toskanaweg; Änderungs- und Aufstellungsbeschluss</b>
--

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 TOP 11 einen Vertragsentwurf zur Planung und Erschließung eines Gewerbegebiets Toskanaweg gebilligt und den ersten Bürgermeister zum Abschluss des Vertrages ermächtigt.

Der Vertrag ist nunmehr geschlossen.

Es liegt ein zeichnerischer Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Jandelsbrunn Toskanaweg vor.

Auch unter Berücksichtigung des Planungs- und Erschließungsvertrages liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde.

Um das Bauleitverfahren im Parallelverfahren beginnen zu können, ist ein Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates erforderlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn durch Deckblatt 47 zu ändern (Änderungsbeschluss) und gleichzeitig im Parallelverfahren einen Bebauungsplan GE/E Jandelsbrunn Toskanaweg aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Die Beschlüsse sind ortsüblich und auf der Homepage bekanntzumachen. Dem Gemeinderat sind Planentwürfe zur Billigung vorzulegen.

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

<b>TOP 5    Bauantrag; Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 18/8 Gemarkung Hintereben</b>
---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Sabrina Müller und Roman Schnelzer, Reichling 2, 94118 Jandelsbrunn

### Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hintereben Nord-Ost; Schulstraße“, dessen Festsetzungen es in folgenden Punkten widerspricht:

- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage in östlicher Richtung
- Überschreitung der max. zul. Grundfläche der Gebäude von 160 m<sup>2</sup> → Ist: ca. 190 m<sup>2</sup>

### Erschließung:

#### I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur Ortsstraße, Fl.Nr. 18 Gmkg. Hintereben.

#### 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.

### Beschluss:

Der Gemeinderat Jandelsbrunn stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB im beantragten Umfang zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

<b>TOP 6      Bauantrag; Neubau eines Carports, Anbau eines Wintergartens und Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 55/3 Gemarkung Hintereben</b>
--

### Sachverhalt:

Bauherr: Janine und Harald Rauscher, Mühlenweg 4, 94118 Jandelsbrunn

### Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Hintereben, 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 allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

### Erschließung:

#### I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den vorhandenen nicht-ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, Fl.Nr. 55/2 Gmkg. Hintereben.

## 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 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0**

**TOP 7      Bauvoranfrage; Neubau eines Hackschnitzelbunkers auf Fl.Nr. 704/2 Gemarkung Hintereben**

### **Sachverhalt:**

Bauherr: Martin Gaaß, Kaltwasser 16 a, 94118 Jandelsbrunn

#### Ortsplanerische Beurteilung:

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

Die Beseitigung der Kleingarage ist gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO verfahrensfrei.

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

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

Es hat räumlichen Bezug zur bestehenden Bebauung.

#### Erschließung:

##### I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Kreisstraße FRG 18.

##### II. Wasser/Abwasser

Bedarf nach Trinkwasser ist nach der Art der vorgegebenen Nutzung nicht gegeben, ebenso fällt Schmutzwasser nicht an.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist unter den Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungs-Verordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei in ein Gewässer einzuleiten oder in den Un-

tergrund 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 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0**

<b>TOP 8      Bauvoranfrage; Neubau eines Rinderstalles auf Flurnummer 383 Gemarkung Jandelsbrunn</b>
---

### **Sachverhalt:**

Bauherr: Josef Sommer, Pfifferhof 6, 94118 Jandelsbrunn

#### Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Baubestand. Das Vorhaben ist dem landw. Betrieb Josef Sommer 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.

#### Erschließung:

##### I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 347 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 Trennsystem.

Über die Kanalisation ist nur Schmutzwasserableitung möglich.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist unter den Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungs-Verordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei in ein Gewässer einzuleiten oder in den Untergrund zu versickern. Eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken darf jedoch

nicht zu besorgen sein. Eine Ableitung auf die Straße oder in die Straßenoberflächenentwässerungsanlage wird nicht gestattet!

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

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

### **Beschluss:**

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

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

<b>TOP 9      Bauvoranfrage; Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 435 Gemarkung Jandelsbrunn</b>
---

### **Sachverhalt:**

Bauherr: Verena Poxleitner, Ludwig-Richter-Str. 13, 80687 München

### **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 § 35 Abs. 3 BauGB werden jedoch aus Sicht der Bauverwaltung i.H. und des Gemeinderates öffentliche Belange beeinträchtigt und zwar:

- das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde,
- Das Gelände ist zur bestehenden Bebauung stark abschüssig. Die verkehrsmäßige Erschließung ist daher nur mit einer sehr steilen Zufahrt herzustellen.

### **Erschließung:**

#### **I. Straße**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den vorhandenen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, Fl.Nr. 429/1 Gmkg. Jandelsbrunn.

Sollte zur straßenmäßigen Erschließung ein Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.Nr. 429/1 Gmkg. Jandelsbrunn erforderlich werden, hat sich der Bauwerber gegenüber der Gemeinde mittels Erschließungsvertrag zur vollen Kostenübernahme zu verpflichten. Gemeindlicher Winterdienst wird auf diesem Teilstück jedoch nicht zugesichert.

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.

#### **II. Wasser**

Die Wasserversorgung kann gesichert werden über die 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 Gemeindestraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. notwendige Verrohrung oder Anpassung von vorhandenen Straßeneinläufen und sonstigen Entwässerungsanlagen ist auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

#### **Diskussion:**

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes Kellerstraße. Das Gelände ist an dieser Stelle stark abschüssig, sodass die verkehrsmäßige Erschließung nur durch eine steile Zufahrt zu bewerkstelligen wäre. Winterdienst wird auf keinen Fall zugesichert.

#### **Beschluss:**

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

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

<b>TOP 10    Jahresrechnung 2022</b>
--------------------------------------

<b>TOP 10.1    Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 ; Prüfungsfeststellungen und deren Erledigung</b>
---

#### **Sachverhalt:**

Die Jahresrechnung 2022 wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.08.2023 zunächst zur Kenntnisnahme vorgelegt und an den Rechnungsprüfungsausschuss zur Vornahme der örtlichen Rechnungsprüfung verwiesen.

Die örtliche Rechnungsprüfung wurde am 28.11.2023 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr durchgeführt.

In der Niederschrift wurde festgehalten, dass die Prüfung größtenteils stichprobenartig erfolgte. Folgende Feststellungen wurden getroffen:

1. Gebäudeversicherungen (Elementargefahren) prüfen ob notwendig/sinnvoll

### Stellungnahme:

Die Gebäude der Gemeinde sind alle versichert gegen Schäden aus Feuer, Sturm, Leitungswasser und teilweise auch Einbruchdiebstahl. Die Höhe der Versicherungssumme wird in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Versicherungskammer jährlich überprüft und ggf. angepasst. Eine Versicherung gegen Elementarschäden besteht derzeit nicht. Beim nächsten Jahresgespräch mit dem Kommunalkundenbetreuer der Bayerischen Versicherungskammer wird dies besprochen und ggf. dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

2. Wurden Vertragsverhandlungen mit „WIR WÄRMEN bei den auslaufenden Verträgen durchgeführt ?

Derzeit werden der Bauhof, die Mittelschule mit Turnhalle sowie das Feuerwehrgerätehaus der FW Jandelsbrunn von der „WIR WÄRMEN KG“ mit Wärme versorgt. Die Verträge wurden mit der Absicht einer langfristig angelegten Zusammenarbeit (siehe Präambel) abgeschlossen. In § 10 der Verträge ist geregelt, dass sie zunächst eine Laufzeit von 4 Jahren aufweisen und sich danach jeweils automatisch um weitere 5 Jahre verlängern, wenn sie nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden. Hieraus ergeben sich folgende ordentliche Kündigungsmöglichkeiten:

- |   |            |
|---|------------|
| - Bauhof (Vertragsbeginn 01.01.2012):<br>Kündigung zum 31.12.2025 – Kündigungsfrist                             | 30.06.2025 |
| - Schule incl. Turnhalle und FW-Haus (Vertragsbeginn 01.11.2010):<br>Kündigung zum 31.10.2024 – Kündigungsfrist | 30.04.2024 |

Die Vertragsverhandlungen werden demnächst geführt.

### **Beschluss:**

Die vorgenannten Prüfungsanmerkungen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und anerkannt.

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

<b>TOP 10.2    Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 ; Nachträgliche Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben</b>
---

### **Sachverhalt:**

Zu den festgestellten überplanmäßigen Ausgaben (über 13.000 €) und außerplanmäßigen Ausgaben (über 8.700 €) lag laut Erläuterungen in nachstehender Zusammenstellung ein unabweisbarer Bedarf vor. Der Haushaltsausgleich war durch diese Ausgaben nicht gefährdet und die Aufstellung eines Nachtragshaushaltes war nicht erforderlich.

Zusammenstellung der betreffenden nicht anderweitig gedeckten Haushaltsüberschreitungen 2022:

	<b>Verwaltungshaushalt</b>				
	<b>Ausgabe-Hhst.</b>	<b>Haushalts-ansatz</b>	<b>Anordnungen</b>	<b>Deckungs-vermerk</b>	<b>Über- schrei-tung</b>
Wasserversorgungen - höhere Vorsteuern wegen Investitionen	0.8151.6412	4.000,00 €	23.035,72 €	0,00 €	-19.035,72 €
					-19.035,72 €

Ausgleich der Mehrausgaben mit Gewerbesteuermehreinnahmen (Hhst. 0.9000.0030) in Höhe von

1.063.403,50 €

	<b>Vermögenshaushalt</b>				
	<b>Ausgabe-Hhst.</b>	<b>Haushalts-ansatz</b>	<b>Anordnungen</b>	<b>Deckungs-vermerk</b>	<b>Über- schrei-tung</b>
Kindergarten Jandelsbrunn - Aufwärmhütte	1.4641.9450	0,00 €	55.318,56 €	0,00 €	-55.318,56 €
Energet. Sanierung Turnhalle - Mehrkosten	1.5651.9450	55.000,00 €	103.082,97 €	35.051,43 €	-13.031,54 €
Abwasserbeseitigung , Auflassung der KA's Hintereben und Heindlschlag - Mehrkosten durch Einhausung Technik in Grund	1.7001.9535	20.000 €	49.186,34 €	0,00 €	-29.186,34 €
	1.7001.9590	10.000 €	44.209,92 €	0,00 €	-34.209,92 €
					-131.746,36 €

Den Mehrausgaben stehen dafür folgende Mehreinnahmen/Minderausgaben gegenüber:  
Mehreinnahmen aus der Zuführung vom Verwaltungshaushalt: 1.122.871,61 €

**Beschluss:**

Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes werden, soweit sie erheblich sind und die Genehmigung nicht schon in früheren Gemeinderatsbeschlüssen erfolgt ist, hiermit gemäß Art. 66 Abs. 1 GO genehmigt.

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

### **TOP 10.3 Feststellung der Jahresrechnung 2022**

#### **Sachverhalt:**

Nach Art. 102 Abs. 3 GO hat der Gemeinderat nach Durchführung der örtlichen Prüfung die Jahresrechnung bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres festzustellen.

Die Jahresrechnung 2022 wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.08.2023 zunächst zur Kenntnisnahme vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO) und an den Rechnungsprüfungsausschuss zur Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung verwiesen.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat die Jahresrechnung 2022 am 28.11.2023 von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr örtlich geprüft (Art. 103 Abs. 1 GO).

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die Jahresrechnung 2022 in der vorliegenden und örtlich geprüften Form festzustellen.

Einzelheiten zur Jahresrechnung 2022 können dem Rechenschaftsbericht (siehe Anlage) entnommen werden.

#### **Diskussion:**

An den Kämmerer wird Dank für die übersichtliche Darstellung des Zahlenwerkes gerichtet.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung 2022 nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung wie folgt fest:

<b>Feststellung des Soll-Ergebnisses zur Jahresrechnung 2022</b>			
<b>Einnahmenseite</b>	<b>Verwaltungs- haushalt</b>	<b>Vermögens- haushalt</b>	<b>Gesamthaushalt</b>
Summe Soll-Einnahmen	9.453.842,66	5.693.530,86	15.147.373,52
+ neue Haushaltseinnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kasseneinnahmereste	- 7.402,55	- 0,34	- 7.402,89
<b>Summe bereinigte Soll-Einnahmen</b>	<b>9.446.440,11</b>	<b>5.693.530,52</b>	<b>15.139.970,63</b>
<b>Ausgabenseite</b>			
Summe Soll-Ausgaben	9.446.439,34	5.693.530,52	15.139.969,86
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassenausgabereste	0,77	0,00	0,77
<b>Summe bereinigte Soll-Ausgaben</b>	<b>9.446.440,11</b>	<b>5.693.530,52</b>	<b>15.139.970,63</b>

Etwaiger Unterschied bereinigte Soll-Einnahmen abzgl. bereinigte Soll-Ausgaben (Fehlbetrag)	0,00	0,00	0,00
Darin enthalten: Zuführung zum Vermögenshaushalt	1.666.291,61		
Darin enthalten: Überschuß nach § 79 Abs. 3 Abs. 3 KommHV		624.989,33	
<b>Feststellung des Ist-Ergebnisses zur Jahresrechnung 2022</b>			
Ist-Einnahmen	9.866.158,26	5.687.732,26	15.553.890,52
Ist-Ausgaben	9.898.861,49	5.714.419,82	15.613.281,31
Ist-Überschuß/Ist-Fehlbetrag (-)	- 32.703,23	- 26.687,56	- 59.390,79

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

<b>TOP 10.4 Entlastung des Bürgermeisters zur Jahresrechnung 2022 gem. Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung</b>
--

**Sachverhalt:**

Gem. Art. 102 Abs. 3 GO hat der Gemeinderat nach Durchführung der örtlichen Prüfung die Jahresrechnung festzustellen und über die Entlastung zu beschließen. Hierfür ist eine Regelfrist bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres, also für die Jahresrechnung 2022 bis zum 30.06.2024 vorgesehen.

Die Jahresrechnung 2022 wurde am 28.11.2023 vom Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde örtlich geprüft und mit dem vorstehend gefassten Beschluss festgestellt. Die im Rechnungsprüfungsbericht für das Jahr 2022 vorgetragenen Prüfungsanmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Entlastung wird dem 1. Bürgermeister als Leiter der Gemeindeverwaltung (Art. 46 Abs. 1 Satz 1 GO) erteilt. Er kann daher bei der Beratung und Abstimmung – im Gegensatz zur Beratung und Abstimmung bei der Feststellung der Jahresrechnung – wegen persönlicher Beteiligung nicht teilnehmen (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO).

Mit der Entlastung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Jahr einverstanden ist, dass er die Ergebnisse billigt und auf haushaltsrechtliche Einwendungen verzichtet. Ein Verzicht auf ggf. bestehende Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

**Diskussion:**

Der zweite Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor und stellt den Antrag zur Diskussion. Dem Bürgermeister sowie der Verwaltung werden Vertrauten signalisiert.

### **Beschluss:**

Nachdem aus der örtlichen Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss sämtliche Prüfungsanmerkungen aufgeklärt wurden, keine Fragen offengeblieben sind und die Jahresrechnung 2022 mit vorstehend gefasstem Beschluss festgestellt wurde, beschließt der Gemeinderat gem. Art. 102 Abs. 3 GO dem 1. Bürgermeister als Leiter der Verwaltung die Entlastung zur Jahresrechnung 2022 zu erteilen.

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

## **TOP 11    Verschiedenes**

### Dorffest Altreichenau

Der Vorsitzende bittet um Anmeldungen für das Dorffest in Altreichenau, welches am 05.04.2024 stattfindet.

### Vorführung LF 10

Am Freitag, den 14.03.2024 kommt die FFW Finsterau nach Hintereben und stellt ihr LF 10 auf Fahrgestellt Mercedes vor.

### Verleihung von Sportabzeichen

Franz Obergroßberger berichtet von der Verleihung der Sportabzeichen und überbringt den Dank für die Finanzierung der Abzeichen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 12    ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten**

### Klimaschutzkonzept

Bürgermeister Roland Freund berichtet, dass für die Erstellung des Klimaschutzkonzeptes die Erhebungen begonnen haben.

### Arbeitsvertrag mit Edith Stadlmeyer verlängert

Der Arbeitsvertrag mit Edith Stadlmeyer wurde um weitere drei Jahre verlängert. Somit ist die Umsetzungsbegleitung in der ILE bis 2027 gewährleistet.

### Kernwegenetz

Am kommenden Freitag, den 08.03.2024 findet die Baustelleneinweisung für den Ausbau der Straße von Aßberg nach Rohrhof mit Brückensanierung statt. Die Maßnahme wird über das Kernwegenetz abgewickelt. Für die Maßnahme ist eine Förderung von 80 % der förderfähigen Kosten zu erwarten.

### **ohne Abstimmung**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 21:11 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