



Gemeinde Jandelsbrunn

Landkreis Freyung-Grafenau

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/10/2025

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.12.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:03 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal, Rathaus

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Freund, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer/in

Pöschl, Max

Kämmerer

Raab, Klaus

Weitere Anwesende

10 Besucher

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------------|
| 1 | Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Hofwiesen für die Grundstücke Flurnummern 85/1 und 85/2 der Gemarkung Jandelsbrunn | SG 10/049/2025 |
| 2 | Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 646 Gemarkung Jandelsbrunn | SG 13/031/2025 |
| 3 | Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 418 Gemarkung Jandelsbrunn | SG 13/032/2025 |
| 4 | Änderung der Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Jandelsbrunn und der Stadt Waldkirchen über Wasserversorgung vom 15.10.2003 | SG 10/048/2025 |
| 5 | Errichtung und Betrieb einer Klärschlamm-trocknungsanlage im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit | SG 20/018/2025 |
| 6 | Jahresrückblick | |
| 7 | ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten | |
| 8 | Verschiedenes | |

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

Mit der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung besteht Einverständnis.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Hofwiesen für die Grundstücke Flurnummern 85/1 und 85/2 der Gemarkung Jandelsbrunn
--

Sachverhalt:

Herr Bernhard Reisinger hat mit Bauantrag Nr. 11/2025 den Bau von Garagen auf den Flurnummern 85/1 und 85/2 Gemarkung Jandelsbrunn beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Jandelsbrunn Hofwiesen, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde erteilt deshalb keine Baugenehmigung, stellt dies jedoch in Aussicht, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Herr Reisinger stellt daher Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für sein Bauvorhaben.

Beschluss:

Die Gemeinde Jandelsbrunn führt das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Hofwiesen durch. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der ihm die Tragung der Planungs- und Verwaltungskosten auferlegt.

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

TOP 2 Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 646 Gemarkung Jandelsbrunn
--

Sachverhalt:

Bauherr: Philip Zoidl, Neuweid 24, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt außerhalb der Außenbereichssatzung Neuweid und damit folglich im Außenbereich. Der Bauort ist im Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Fläche/Baubestand.

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

Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB werden eventuell beeinträchtigt.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 533 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

II. Wasser

Die Wasserversorgung ist vorgesehen durch eigenen Brunnen.

Das Wasserbezugs- und Leitungsführungsrecht ist dinglich zu sichern, soweit diese Rechte fremde Grundstücke berühren.

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

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

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

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

III. Abwasser

Die Entwässerung ist über eine private Kleinkläranlage, die einer wasserrechtlichen Begutachtung bedarf, sicherzustellen.

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

Keinesfalls darf Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal oder die Kleinkläranlage gelangen!

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

Beschluss:

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

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

Abstimmung: Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

TOP 3 Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 418 Gemarkung Jandelsbrunn
--

Sachverhalt:

Bauherr: Selina Schlig, Weid 17, 94118 Jandelsbrunn

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Vorhaben liegt außerhalb der Außenbereichssatzung Weid-Süd und damit folglich im Außenbereich. Der Bauort ist im Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Fläche/Baubestand.

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

Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB werden eventuell beeinträchtigt.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 408 Gmkg. Jandelsbrunn.

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

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

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

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.

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

II. Wasser

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

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

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

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

III. Abwasser

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

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

Die Abwasserbeseitigung 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.

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

Beschluss:

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

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

Abstimmung: **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

TOP 4 Änderung der Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Jandelsbrunn und der Stadt Waldkirchen über Wasserversorgung vom 15.10.2003
--

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Lokals „Skialm“ auf Flurnummer 132/3 Gemarkung Oberfrauenwald beantragt den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Jandelsbrunn.

Der Anschluss ist technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar.

Das Grundstück befindet sich jedoch auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Waldkirchen. Die Gemeinde Jandelsbrunn wäre daher örtlich nicht für die Versorgung des Grundstückes zuständig.

Es existieren bereits ähnliche Konstellationen, weshalb zwischen der Gemeinde Jandelsbrunn und der Stadt Waldkirchen eine Zweckvereinbarung geschlossen wurde, die am 01.11.2003 in Kraft getreten ist. Vereinbart wurde damals die Versorgung des Grundstückes Flurnummer 311/4 der Gemarkung Ratzing aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Jandelsbrunn.

Diese Vereinbarung wurde im Februar 2005 um das Grundstück Flurnummer 2103 der Gemarkung Stadl erweitert.

Um auch das antragsgegenständliche Grundstück an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Jandelsbrunn anschließen zu können, sollte die Möglichkeit einer erneuten Änderung der Zweckvereinbarung genutzt werden.
Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die Zweckvereinbarung wie im Beschlussvorschlag dargestellt, zu ändern.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende

Zweckvereinbarung über Wasserversorgung

Gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit – KommZG – wird die zwischen

der **Stadt Waldkirchen**

und

der **Gemeinde Jandelsbrunn,**

folgende abgeschlossene, seit 01.11.2003 in Kraft getretene und durch Vereinbarung vom 02.02.2005 geänderte

Zweckvereinbarung

geändert.

Die Genehmigung erfolgte mit Schreiben des Landratsamtes Freyung-Grafenau jeweils mit Schreiben vom 16.09.2003, Az. 20-050/30 sowie vom 21.01.2005, Az. 20-050/30.

§ 1 Aufgabe

- (1) Mit der seit 01.11.2003 in Kraft getretenen Zweckvereinbarung wurde geregelt, dass das Grundstück Fl. Nr. 311/4, Gemarkung Ratzing mit ausreichend Trinkwasser durch die Gemeinde Jandelsbrunn versorgt wird.
Mit der Änderung dieser Vereinbarung vom 21.01.2005 wurde zusätzlich die Versorgung des Grundstücks Flurnummer 2103, Gemarkung Stadl vereinbart.
- (2) Diese Zweckvereinbarung wird dahingehend erweitert, dass das Grundstück Flurnummer 132/3 Gemarkung Oberfrauenwald durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Jandelsbrunn mit ausreichend Trinkwasser versorgt wird. Die genaue Leitungsführung ergibt sich aus der Planskizze im Maßstab 1 : 2.500, die Bestandteil dieser Vereinbarung ist.

Hierzu hat der Grundstückseigentümer des zu versorgenden Grundstückes auf eigene Kosten eine Hausanschlussleitung bis zur Hauptleitung im öffentlichen Weg Flurnummer 33, Gemarkung Heindlschlag zu errichten.

Die erforderlichen Leitungsführungsrechte hat der Grundstückseigentümer selbst zu besorgen.

Für die Regelung der gegenseitigen Anschlussrechte und -pflichten hat der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde Jandelsbrunn eine entsprechende Sondervereinbarung zu schließen.

§ 2 Sonstige Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der am 01.11.2003 in Kraft getretenen Zweckvereinbarung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderung tritt am __.__.____ in Kraft.

Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 1

TOP 5 Errichtung und Betrieb einer Klärschlamm-trocknungsanlage im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit

Sachverhalt:

Derzeit wird der anfallende Nassklärschlamm mittels einer gemeinsam mit den Gemeinden Neureichenau, Grainet und Haidmühle angeschafften Klärschlammpresse vor der Entsorgung auf einen Trockenmasseanteil von ca. 25 % entwässert.

Nunmehr ist angedacht, zur Kosteneinsparung den Wassergehalt und damit die noch zu entsorgende Menge Klärschlamm durch eine Trocknungsanlage weiter zu verringern und hierzu die Trocknungsanlage im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Haidmühle, Grainet und Neureichenau gemeinsam zu errichten und zu betreiben.

Nach der Richtlinie für Zuwendungen des Freistaat Bayern zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit ist eine Förderung des Vorhabens mit 85 % der zuwendungsfähigen Kosten, maximal jedoch 90.000 € möglich. Die Richtlinie tritt jedoch zum 31.12.2025 außer Kraft. Daher wurde bereits ein entsprechender Förderantrag gestellt.

Das Ingenieurbüro Nigl & Mader hat die Kosten im Rahmen des als Anlage zum Förderantrag erstellten Einsparnachweises ermittelt. Daraus errechnet sich für den laufenden Betrieb eine Einsparquote von ca. 45 %.

Dem Vorhaben liegt folgender Finanzierungsplan zugrunde:

Investitionskosten:	214.200 €
Zuwendung des Freistaat Bayern:	- 90.000 €
Verbleibender gesamter Eigenanteil:	124.200 €

Zum Erlass des Bewilligungsbescheides sind noch entsprechende Grundsatzbeschlüsse des jeweiligen Gemeinderates erforderlich.

Diskussion:

Dem Vorhaben steht man offen gegenüber. Es steht zu erwarten, dass sich die Investition innerhalb weniger Jahre amortisiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft zum gemeinsamen Bau und Betrieb einer Klärschlamm-trocknungsanlage am Standort der Kläranlage Jandelsbrunn im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Haidmühle, Neureichenau und Grainet. Mit der im Entwurf vorliegenden Zweckvereinbarung hierzu besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abstimmung: **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

TOP 6 Jahresrückblick

Bürgermeister Roland Freund zeigt anhand einer Monitorpräsentation die wichtigsten Daten der Gemeinde Jandelsbrunn auf. Er geht dabei auf Einwohnerzahlen ein und zeigt die Bevölkerungspyramide der Gemeinde auf.

Weiterhin stellt er die Entwicklung des Gemeindehaushalts auf und berichtet von den wichtigsten Investitionen im vergangenen Jahr. Besonders zu erwähnen hierbei ist auch die Investition im Feuerwehrwesen. Hier wurden in den letzten Jahren drei Löschfahrzeuge und zwei Begleitfahrzeuge beschafft. Ein viertes Löschfahrzeug wurde in Auftrag gegeben und der Bau eines neuen Feuerwehrhauses in Hintereben wurde planerisch angestoßen.

Der Vorsitzende richtet seinen Dank an die Mitglieder des Gemeinderates sowie an die Beschäftigten in Bauhof und Verwaltung.

ohne Abstimmung

TOP 7 ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten

Der Vorsitzende gibt eine Nachbetrachtung der am 26.11.2025 im Hause stattgefundenen Räteversammlung sowie der Evaluationsveranstaltung ab.

Im Rahmen der ILE Abteiland wird aktuell die gesetzlich geforderte Wärmeplanung erstellt. Die Vorstellung dieses Planwerks findet am 13.01.2026 im Künischen Saal statt.

Gemeinderatsmitglied Florian Kieninger regt an, über den Bau eines Stromspeichers im ILE-Verbund nachzudenken.

ohne Abstimmung

TOP 8 Verschiedenes

Feuerwehrhausneubau in Hintereben

Gemeinderatsmitglied Richard Eckerl erkundigt sich, ob es in Bezug auf den Neubau des Feuerwehrhauses in Hintereben neue Entwicklungen gibt.

Der Vorsitzende verweist auf die bekannte Beschlusslage und berichtet, dass der Bau bis 2028 beabsichtigt ist. Er stellt dies aber unter die Bedingung, dass es im Haushalt möglich sein muss, die entsprechenden Mittel dafür einplanen zu können.

Stellungnahme des Gemeinderatsmitglieds Anton Heß

Anton Heß wendet sich mit einer Stellungnahme gegen die Äußerung des 3. Bürgermeisters während der Bürgerversammlung am 20.11.2025, der auf den Redebeitrag Heß' dessen Handeln als hinterhältig bezeichnet hatte.

Er empfindet dies als Erschwernis seines ehrenamtlichen Engagements.

Franz Obergroßberger antwortet auf diese Stellungnahme und begründet seine Äußerung. Er verweist im Zusammenhang mit der von Anton Heß aufgegriffenen Thematik auf die Beschlusslage des Gemeinderates.

Dank

2. Bürgermeister Josef Sommer spricht stellvertretend für die Mitglieder des Gemeinderates und richtet seinen Dank an den ersten Bürgermeister und an die Mitarbeitenden in der Gemeinde. Er betont die angenehme Stilistik in der Kommunikation im Gremium und innerhalb des Hauses.

ohne Abstimmung

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 20:03 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