# Gemeinde Jandelsbrunn
Landkreis Freyung-Grafenau

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates GR/09/2026

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 06.10.2026 |
| Beginn: | 19:00 Uhr |
| Ende | 20:58 Uhr |
| Ort: | im großen Sitzungssaal, Rathaus |

## Anwesenheitsliste

**Vorsitzende/r**

Freund, Roland

**Mitglieder des Gemeinderates**

Ascher, Günter
Bauer, Maximilian
Eckerl, Richard
Kellermann, Johannes
Kieninger, Florian
Kinninger, Markus
Kurtz, René
Meier, Maximilian
Müller, Reinhard
Müller, Walter
Obergroßberger, Franz
Rodler, Georg
Schmid, Anja
Schmöller, Josef
Süß, Elena

**Schriftführer/in**

Raab, Klaus

**von der Verwaltung**

Pfleiderer, Tobias  Verwaltung

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Ritzer, Thomas

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

| | | |
|---|---|---|
| **1** | Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 4 Gemarkung Hintereben | **SG 13/022/2026** |
| **2** | Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 215/3 Gemarkung Heindlschlag | **SG 13/023/2026** |
| **3** | Vollzug des Haushalts 2026 - Berichterstattung | **SG 20/021/2026** |
| **4** | Neugestaltung der Gemeindehomepage - Vorstellung | **SG 20/022/2026** |
| **5** | Verschiedenes | |
| **6** | 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 Bauvoranfrage; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 4 Gemarkung Hintereben**

**Sachverhalt:**
Bauherr: Simon Plank, Oststraße 8, OT Hintereben, 94118 Jandelsbrunn
Bauort: Feldweg, Hintereben.

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

Das Vorhaben fällt unter den Anwendungsbereich des § 246e BauGB (Bauturbo).

Der Bauherr beantragt im Wege einer Bauvoranfrage die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses (Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse) mit Satteldach sowie einer dazugehörigen Doppelgarage, bei einer geplanten Gesamtgrundfläche von insgesamt 200 m².

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Fl.Nr. 7 Gmkg. Hintereben (Moosweg), über den öff. Feld- und Waldweg Fl.Nr. 7/1, über den Brunndoblweg Fl.Nr. 353/6 und der Fl.Nr. 3/3.
Die Bauwerber haben schriftlich anzuerkennen, dass ein Ausbau von Seiten der Gemeinde nicht erfolgt. Sollte dies gewünscht werden, sind die Kosten dafür vom Bauwerber zu tragen.
Es besteht kein Anspruch auf Durchführung von Winterdiensten zum Bauvorhaben durch die Gemeinde.

II. Wasser

Die Wasserversorgung kann gesichert werden über die gemeindliche Anlage.
Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsleitung ist nur durch Abschluss einer Sondervereinbarung 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 Durchleitungs- und Einleitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Jandelsbrunn sind in dinglicher Weise durch den Bauwerber auf dessen Kosten von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erwirken.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

III. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung kann gesichert werden über die zentrale gemeindliche Anlage.
Sie erfolgt im Trennsystem.
Der Anschluss an den gemeindlichen Kanal ist nur durch Abschluss einer Sondervereinbarung 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.

Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung ist mindestens eine Woche vorher bei der Gemeinde anzuzeigen.

Zum Zwecke der Rückhaltung von Regenwasser ist eine Retentionszisterne mit einer Regenrückhaltung von min. 5 m³ einzubauen.

Die Durchleitungs- und Einleitungsrechte sind in dinglicher Weise durch den Bauwerber auf dessen Kosten von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erwirken.

**Diskussion:**

Vom Gremium angesprochen wurde die straßenmäßige Erschließung sowie damit zusammenhängend der Winterdienst. Der Feldweg befindet sich im Privatbesitz.
Hierzu erklärte der Vorsitzende, dass zur Erlangung des Baurechts die straßenmäßige Erschließung gesichert sein muss. Dies kann eben nur über den im Sachverhalt dargestellten Weg erfolgen. Anspruch auf Winterdienst durch die Gemeinde besteht nicht. Der Bauwerber muss hierfür selber Sorge tragen.

**Beschluss:**
Die Zustimmung nach § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB wird unter vorstehend dargestellten bau-, sowie erschließungstechnischen und -rechtlichen Voraussetzungen erteilt.
Die Frage zur Feststellung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses (Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse) mit Satteldach sowie einer dazugehörigen Doppelgarage, bei einer geplanten Gesamtgrundfläche von insgesamt 200 m², wird mit **„Ja“** beantwortet.

**Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16**

## TOP 2 Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 215/3 Gemarkung Heindlschlag

**Sachverhalt:**
Bauherr: Dr. Philipp und Elisabeth Schuegraf, Weinlende 3, 83022 Rosenheim
Bauort: Hofwiesenstr. 1

Ortsplanerische Beurteilung:
Es liegt eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Heindlschlag Lenzmühlstraße vor, deren Festsetzungen es entspricht.

Die ausreichende Erschließung ist unter nachstehenden Voraussetzungen gesichert.

Erschließung:

I. Straße

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine anzulegende Zufahrt zur GV-Straße, Fl.Nr. 197 Gmkg. Heindlschlag.

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

**Diskussion:**

Der Vorsitzende betonte, dass sich das geplante Bauvorhaben auch der vorhandenen Topografie (Hanglage) gut anpasst.

**Beschluss:**
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmung: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16**

## TOP 3 Vollzug des Haushalts 2026 - Berichterstattung

**Sachverhalt:**

Der Haushalt 2026 wurde nach vorheriger Beratung im Finanzausschuss vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.04.2026 mit folgenden Eckdaten beschlossen:

| | |
|---|---|
| Verwaltungshaushalt: | 8.603.410 € |
| Vermögenshaushalt: | 4.960.210 € |
| Zuführung vom Vermögens- an den Verwaltungshaushalt: | 681.190 € |
| Investitionen: | 3.389.350 € |
| Kredittilgungen: | 541.326 € |
| Kreditaufnahme: | 0 € |
| Rücklagenentnahme: | 2.106.290 € |

Die wichtigsten Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushaltes und des Vermögenshaushaltes werden in der Anlage tabellarisch dargestellt.

**Einnahmen Verwaltungshaushalt:**

Bei den **Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer)** wurde mit einem Aufkommen von insgesamt 1.565.700 € geplant. Das derzeitige Jahressoll liegt bei 1.768.733 € und somit um ca. 200.000 € über dem prognostizierten Ansatz.

Beim **Beteiligungsbetrag an der Einkommensteuer** wurden 2.168.100 € eingeplant. Nach Abrechnung von 2 Quartalen mit einem Betrag von 1.080.140 € oder 49,8 % ist hier von Gesamteinnahmen auf Ansatzhöhe auszugehen.

Ähnlich verhält es sich beim **Umsatzsteueranteil**. Der geplante Ansatz von 537.400 € wurde nach 2 Quartalen mit Einnahmen von 270.979 € zu 50,4 % erreicht, so dass auch hier ein Jahresergebnis auf Planhöhe zu erwarten ist.

Die **sonstigen Finanzzuweisungen einschl. der Schlüsselzuweisung** werden sich voraussichtlich planmäßig entwickeln; der Planansatz von 599.700 € kann erreicht werden.

Bei den **Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb** (ohne die nicht zahlungswirksamen Inneren Verrechnungen) ist mit einem aktuellen Ergebnis von 1.824.537 € der Planansatz von 1.821.900 € bereits jetzt leicht überschritten, so dass hier mit Mehrreinnahmen von ca. 10.000 € kalkuliert werden kann.

Bei den **sonstigen Finanzeinnahmen** (ohne kalkulatorische Einnahmen) ist bei einem aktuellen Einnahmenstand von 52.033 € von Minderausgaben in Höhe von ca. 50.000 € auszugehen. Ein Großteil dieser Mindereinnahmen (ca. 30.000 €) ist auf die Konzessionsabgaben zurückzuführen. Hier kann aufgrund einer erheblichen Rückzahlung für das Jahr 2025 der Planansatz von 76.500 € mit einem Ergebnis von 47.059 € nicht erreicht werden.

**Ausgaben des Verwaltungshaushalts**:

Die **Personalausgaben** werden sich voraussichtlich im Rahmen des Haushaltsplanansatzes (1.996.580 €) oder leicht darunter entwickeln. Derzeit sind 62 % des veranschlagten Budgets verbraucht.

Der Haushaltsansatz für den **sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand** (ohne Innere Verrechnungen und kalkulatorische Ausgaben) in Höhe von insgesamt 1.498.990 € ist mit einem aktuellen Ausgabenstand von1.107.388 € zu 73,9 % ausgeschöpft und kann voraussichtlich eingehalten werden. Hierzu zählen insbesondere die Unterhaltungsaufwendungen für Gebäude und Infrastruktur, die Aufwendungen für Energie, Strom, Wasser/Abwasser, Reinigung, Haltung von Fahrzeugen und Versicherungen sowie Ausgaben für die EDV und für die Beschäftigten (Aus- und Fortbildung, Dienstkleidung etc.)

Für **Zuweisungen und Zuschüsse** wurden im Haushaltsplan insgesamt 1.112.760 € eingeplant. Aktuell verausgabt sind 1.036.696 € oder 93,2 %. Der weit überwiegende Ausgabenanteil entfällt hier jedoch auf die Zuschüsse an die Kindergärten nach dem BayKiBiG mit einem Planansatz von 1.014.100 €, die größtenteils schon zu Soll gestellt sind. Der Haushaltsplan sollte daher hier eingehalten werden können.

In Summe kann daher im Verwaltungshaushalt mit einer Verbesserung von ca. 150.000 € gerechnet, was die Zuführung aus dem Vermögenshaushalt in dieser Höhe verringern könnte.

**Einnahmen des Vermögenshaushalt:**

Für **Verkaufserlöse** wurden insgesamt 150.400 € veranschlagt für Grundstücksverkäufe im Gewerbegebiet Jandelsbrunn-West sowie dem Verkauf des Minibaggers im Bauhof. Bislang konnten bereits Verkaufserlöse in Höhe von 226.749 € erzielt werden. Die Mehreinnahmen von 75.993 resultieren aus dem Verkauf von Glasfaserleerohren an die Deutsche Telekom im Rahmen des derzeit laufenden Breitbandausbaus.

**Investitionszuwendungen:**

Hierfür wurden Einnahmen in Höhe von insgesamt 2.195.300 € veranschlagt. Aktuell vereinnahmt werden konnten 843.494 €. Noch zu erwarten sind 726.900 €.

| Maßnahme | Ansatz |
|---|---|
| Umrüstung Sirenensteuerung | 8.700 € |
| Anschaffung LF 8 FFW Hintereben | 136.500 € |
| Ausstattung Rat- und Bürgerhaus - LEADER | 34.100 € |
| Dorfkapelle Heindlschlag | 28.800 € |
| Sanierung Rat- und Bürgerhaus - Städtebauförderung | 153.000 € |
| Sanierung Rat- und Bürgerhaus - BAFA | 147.400 € |
| Sanierung Kirchenvorplatz - Städtebauförderung | 350.000 € |
| Sanierung Dorfstraße - Städtebau | 400.000 € |
| Klärschlammtrocknungsanlage | 116.500 € |

| | |
|---|---|
| Breitbandausbau | 657.300 € |
| Investitionspauschale | 110.000 € |
| Straßenausbaupauschale | 53.000 € |

**Ausgaben des Vermögenshaushaltes**

**Investitionen:**

Für Baumaßnahmen wurden insgesamt 2.551.150 € veranschlagt. Aktuell verausgabt wurden 1.375.551,71 €. Noch zu erwarten sind ca. 350.000 €.

| Maßnahme (über 50.000 €) | Ansatz |
|---|---|
| FFW Jandelsbrunn + Heindlschlag, PV-Dachanlagen | 50.000 € |
| Sanierung Dorfkapelle Heindlschlag | 180.000 € |
| Sanierung Kirchenvorplatz: | 238.000 € |
| Sanierung Hauptstraße | 660.000 € |
| Deckenbauprogramm | 150.000 € |
| Klärschlammtrocknungsanlage | 216.000 € |
| Breitbandausbau | 730.350 € |
| Wasserleitung Hauptstraße | 202.800 € |
| Wasserwerk: betriebstechn. Anlagen | 55.000 € |

Für den **Vermögenserwerb** wurden 825.200 € im Haushalt eingeplant. Aktuell verausgabt wurden 301.519 €; noch zu erwarten sind ca. 600.000 €.

| Vermögensgegenstand (über 10.000 €) | Ansatz |
|---|---|
| Sirenensteuerung Feuerwehren | 18.000 € |
| LF 8 FFW Hintereben | 553.000 € |
| EDV-Ausstattung Mittelschule | 50.000 € |
| Ausstattung Rat- und Bürgerhaus - LEADER | 68.300 € |
| Kläranlage - Notstromaggregat | 10.000 € |
| Bauhoffahrzeuge Leasing | 42.900 € |
| Ausstattung Bauhof (Minibagger, sonstiges) | 63.000 € |

**Diskussion:**

Der Kämmerer stelle abschließend zusammenfassend fest, dass sich der Rechnungsabschluss für 2026 voraussichtlich positiv darstellen wird.

**ohne Abstimmung**

## TOP 4 Neugestaltung der Gemeindehomepage - Vorstellung

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.04.2026 unter TOP 12 der Neugestaltung der gemeindlichen Homepage im Rahmen einer gemeinsamen Fördermaßnahme der ILE Abteiland im Handlungsfeld „Digitalisierung“ zugestimmt. Die Fördermaßnahme wird federführend von der Stadt Hauzenberg abgewickelt. Der Fördersatz hierbei beträgt ca. 60 %.

Ziele der Neugestaltung sind:

- Einführung eines modernen und ansprechenden Designs
- Optimierung für mobile Endgeräte (Smartphones und Tablets)
- Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen zur Barrierefreiheit
- Verbesserung der Benutzerführung und Struktur
- Integration digitaler Dienstleistungen (z. B. Online-Formulare, Terminvereinbarungen)
- Einfache Pflege und Aktualisierung der Inhalte durch die Verwaltung
- Gewährleistung aktueller Datenschutz- und Sicherheitsstandards

Neben der Gemeinde Jandelsbrunn beteiligt sich auch die Gemeinde Breitenberg sowie die Stadt Waldkirchen mit einer kompletten Neugestaltung der Homepage an der Fördermaßnahme.

Im Rahmen eines eintägigen Workshops wurde der grundsätzliche Aufbau der Homepages der ILE-Abteiland-Gemeinden festgelegt.

Der Auftrag zur Neugestaltung wurde an die Fa. Cosmema aus Geimersheim zum Angebotspreis von 11.305 € vergeben. Nach Abzug der Förderung von ca. 6.700 € verbleibt ein Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von 4.605 €.

Das Projekt ist schon sehr weit fortgeschritten. Die Homepage steht kurz vor ihrer Fertigstellung und soll dem Gemeinderat vorab zur Kenntnis gebracht werden.

Mit nachfolgendem Link auf die derzeitige Entwicklerversion kann der Gemeinderat einen ersten Eindruck gewinnen und ggf. auch noch Änderungs- bzw. Verbesserungsvorschläge einbringen.

https://gemeinde-jandelsbrunn.gemeinde-entwickler.de/

**Diskussion:**

Herr Pfleiderer von der Gemeindeverwaltung stellte die neugestaltete Homepage der Gemeinde vor und ging dabei insbesondere auch auf die im Rahmen der ILE-Abteiland erstellte grundsätzlich einheitliche Menüstruktur bzw. Menüführung ein.

Gemeinderat Kurz regte eine Überarbeitung des Logo’s an.

Hinsichtlich einer Gemeindeapp war man sich im Gremium einig, dass diese insbesondere angesichts der hohen laufenden Kosten (mtl. ca. 300 €) nicht erforderlich ist. Die neue Homepage weist ein Responsive Design auf, d. h. sie passt sich in der Darstellung dem Endgerät an, von dem sie aufgerufen wird.

Es wurde angeregt, die örtlichen Vereine über den integrierten Veranstaltungskalender zu informieren.

Moniert wurde, dass auf der Homepage die Möglichkeit für die Gemeinderatsmitglieder zur Anmeldung im Ratsinfoportal fehlt.

Insgesamt war man sich einig im Gremium, dass es für die Neugestaltung der Homepage allerhöchste Zeit war und diese auch gelungen ist.

Der Vorsitzende merkte abschließend an, dass Änderungen jederzeit möglich sind und diese auch von uns selbst durchgeführt werden können.

**ohne Abstimmung**

## TOP 5 Verschiedenes

Gemeinderat Eckerl informierte das Gremium, dass das neue LF 10 der FFW Hintereben am 30.10.2026 geliefert wird.

Auf die Frage von Gemeinderat Kurz nach dem weiteren Vorgehen in Sachen PV-Dachanlagen auf gemeindlichen Gebäuden teilte der erste Bürgermeister mit, dass man in den letzten Jahren schon auf etlichen gemeindlichen Gebäuden PV-Dachflächenanlagen z. T. auch mit Speicher installiert habe. Er nannte dabei die Kläranlage, die Mittelschule, die Kinderkrippe, die Pumpstation Grund, die Feuerwehrhäuser Jandelsbrunn und Heindlschlag sowie das Rat- und Bürgerhaus. Geplant ist noch der Bauhof.

Gemeinderat Rodler erkundigte sich nach dem Stand in Sachen Brückensanierung; hier sind zuletzt keine Bauaktivitäten mehr erfolgt.
Der Bürgermeister antwortete, dass uns hierüber keine Kenntnisse vorliegen. Man wartet hier aber wohl auf die Lieferung der Fertigteile.

Gemeinderätin Schmid bat darum, sich im Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen mit dem Thema Spielplätze zu befassen.

.

## TOP 6 ILE Abteiland Berichte, Neuigkeiten

Der Vorsitzende unterrichtete den Gemeinderat, dass demnächst eine Einladung an alle neu gewählten Gemeinderatsmitglieder in den ILE-Gemeinden zu einem informativen Treffen ergeht.

Weiterhin teilte er mit, dass im Februar 2027 die Evaluation der ILE ansteht.

Der Vorsitzende informierte das Gremium darüber, dass sich der Freistaat Bayern immer weiter aus der Finanzierung der ILE's zurückzieht. Entsprechende Zuschüsse werden künftig erheblich reduziert, was natürlich auch die Finanzierung der ILE Abteiland negativ beeinflusst.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Roland Freund um 20:58 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

Zur Geschäftsordnung:
Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung gilt als genehmigt, nachdem bis zum Schluss der Sitzung Einwendungen hiergegen nicht vorgebracht werden.

Roland Freund
1. Bürgermeister

Max Pöschl Klaus Raab
Schriftführer