

SATZUNG ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN  
ORTSTEIL JOHANNESBRUNN  
„DECKBLATT NR. 1

GEMEINDE:	SCHALKHAM
LANDKREIS:	LANDSHUT
REG.-BEZIRK:	NIEDERBAYERN

1. Der Gemeinderat Schalkham hat am 24.02.2010 beschlossen, die für den Ortsteil Johannesbrunn gültige Ortsabrundungssatzung mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.  
Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.04.2010 bis 14.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Der Gemeinderat hat am 08.06.2010 den Satzungsbeschluss gefasst.
3. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Das Deckblatt Nr. 1 tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Satzung und Lageplan liegen bei der Gemeinde Schalkham während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

# Satzung

## Zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

„Johannesbrunn“ vom 10.12.1993

mit Deckblatt Nr. 1

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Ziffer 3 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ist durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 08.06.2010 folgende Satzung beschlossen worden.

### § 1

- 1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Johannesbrunn sind in der Flurkarte im M. 1:3000 festgelegt.  
Der Lageplan ist in der Gemeindeverwaltung niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
2. Der Lageplan im M 1:3000 ist Bestandteil dieser Satzung.  
Der Planbereich ist dort besonders gekennzeichnet.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorgelegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

### § 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gerzen, 09.06.2010

  
Lorenz Fuchs

1. Bürgermeister



**B E G R Ü N D U N G**  
**ZUR ORTSABRUNDUNG JOHANNESBRUNN**  
**DECKBLATT NR. 1**

Die Gemeinde Schalkham liegt an der südöstlichen Landkreisgrenze. Die Gemeinde grenzt an den Landkreis Rottal-Inn an

Schalkham ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Gerzen im Landkreis Landshut, Region 13

Innerhalb der Gemeinde Schalkham ist Johannesbrunn der größte Ortsteil.

Die Gemeinde Schalkham führt derzeit ein Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes durch. In der Gemeinde Schalkham gibt es die Bebauungspläne „Pelzgarten – Johannesbrunn“ im Ortsteil Johannesbrunn und „Hanglbergeracker“ im Ortsteil Leberskirchen

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Änderung soll die Ansiedlung eines Ateliers ermöglicht werden (Fläche 1).

Desweiteren soll die zwischenzeitlich außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung erfolgte Bebauung in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden (Fläche 2).

Nachrichtlich wurde der zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungsplan „Pelzgarten – Johannesbrunn“ dargestellt (Fläche 3).

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen baulichen Anlagen wurden in die Deckblattänderung nicht mit aufgenommen, da es sich hier um Nebengebäude handelt; für eine Wohnbebauung in diesem Bereich ist die Erschließung nicht gesichert.

Bei den einzelnen Baumaßnahmen ist auf die Bewahrung des dörflichen Charakters zu achten.

Bei geplanten Wohngebäuden sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pelzgarten – Johannesbrunn“ sind vorrangig zu beachten.

Geplante Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zu Gewerbebetrieben bzw. aktiven landwirtschaftlichen Betrieben müssen von Fall zu Fall geprüft werden.

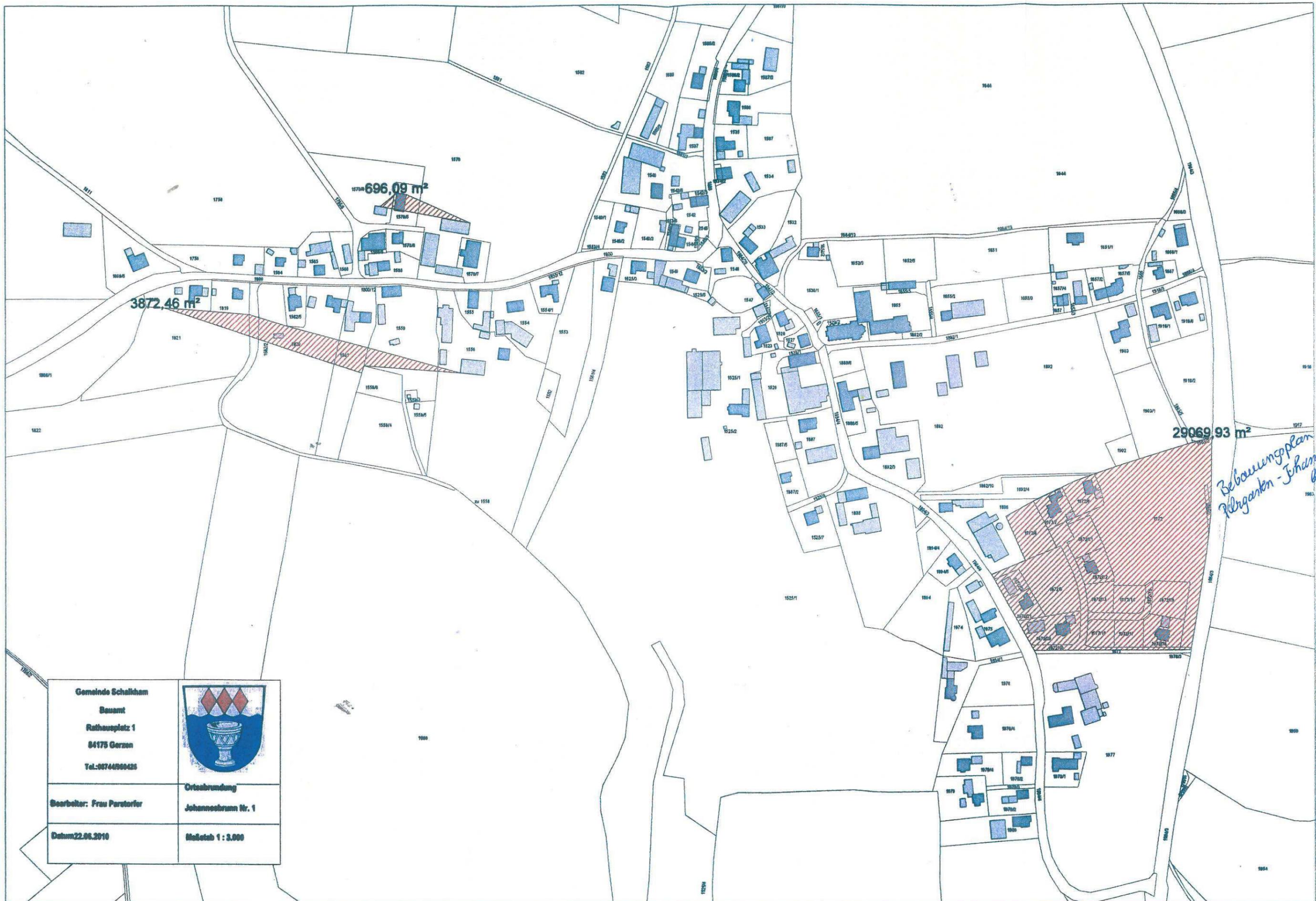
Mit der neuen Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Johannesbrunn werden drei Teilbereiche neu zugeordnet.

Zum einen der Bereich des Baugebietes Pelzgarten, das durch einen eigenen genehmigten Bebauungsplan im Südosten des Ortsteiles entwickelt wurde und über einen zweiten Bauabschnitt erweitert wird.

Zum zweiten, im nördlichen Bereich des Ortsteiles wo eine vereinzelte Baugenehmigung für ein Bauobjekt jetzt in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung einbezogen wurde. Dieser Teilbereich dient nur der Anpassung an die bestehenden Verhältnismäßigkeiten.

Der dritte Abschnitt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Johannesbrunn bezieht Teilflächen von Grundstücken in den Innebereich ein, die für den Betrachter vor Ort jederzeit dem Innebereich zuzuordnen sind.

Zum einen fließt die Zone an ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1556 an, zum anderen endet die Linie an der bestehenden Bebauungsgrenze am äußersten Südwesten. Dazwischen ist ebenfalls bereits ein landwirtschaftliches Nebengebäude in dieser Zone errichtet worden, ein weiterer Baufall soll dort errichtet werden. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich lässt auch keine überbordende Entwicklung der dortigen landwirtschaftlichen oder privaten Anwesen zu, sondern gliedert lediglich eindeutig den künftigen Innen- vom Außenbereich ab. Weitere Entwicklungen im oder am Ortsbereich von Johannesbrunn erfordern qualifizierte Bauleitplanungen.



*Bebauungsplan  
Rölgarten - Johannis-  
brunn*

<p>Gemeinde Schalkham Bauamt Rathausplatz 1 84175 Gerzen Tel.: 08744/980425</p>	
<p>Bearbeiter: Frau Parstorfer</p>	<p>Ortsbrudung Johannisbrunn Nr. 1</p>
<p>Datum 22.06.2010</p>	<p>Maßstab 1 : 3.000</p>

**Gremium**  
**Gemeinderat Schalkham**

Sitzungs-Nr  
2010/2

Sitzungsdatum  
24.02.2010

Uhrzeit  
19:30 - 22:00

Blatt  
1

*el*

Sitzungsort  
Sitzungssaal in der alten Schule Johannesbrunn, Schalkham

**3 Änderung Ortsabrundungssatzung Johannesbrunn - Beratung und Beschlussfassung**

Amt:	
Ersteller	Leni Götzberger
Datum:	25.02.2010
Drucksachenummer:	10-KÄ14

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Status / TOP Nr.	Abstimmung	
Gemeinderat Schalkham	24.02.2010	öffentlich TOP Nr. 3	Ja: 8	Nein: 0

**Protokoll**

Ergänzend zur Beratung unter TOP 2.2 wird dem Gemeinderat erläutert, dass für diese Planung keine gesonderten Kosten entstehen werden, da diese Planungsgrundlage in der VG Gerzen erstellt werden kann. Natürlich ist das Verfahren für Ortsabrundungssatzungen durchzuführen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.

Das Verfahren kann ca. in einem Vierteljahr abgewickelt werden.

Für die Bebauung des Grundstückes dürfte parallel mit der Baugenehmigung gerechnet werden, sofern das Kreisbauamt zu der Entscheidung kommt, dass die Verlagerung der Ortsabrundungsgrenze in Richtung Süden auch für die übrigen Träger öffentlicher Belange keine besonderen Nachteile bringen wird.

Für das Bauvorhaben an sich haben die Nachbarn die erforderlichen Unterschriften erteilt.

**Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt, die Ortsabrundungssatzung Johannesbrunn vom 11.12.1993 mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern entsprechend dem Planentwurf in Anlage.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, das erforderliche öffentlich-rechtliche Verfahren baldmöglichst durchzuführen.

**Gremium**  
**Gemeinderat Schalkham**

Sitzungs-Nr 2009/5      Sitzungsdatum 30.06.2009      Uhrzeit 20:00 - 23:00      Blatt 1

Sitzungsort  
Sitzungssaal in der alten Schule Johannesbrunn, Schalkham

**10      Bauleitplanung - Änderung der Ortsabrundungssatzung Johannesbrunn**

Amt:	
Ersteller	Leni Götzberger
Datum:	02.07.2009
Drucksachennummer:	09-BA110

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Status / TOP Nr.	Abstimmung	
			Ja:	Nein:
Gemeinderat Schalkham	30.06.2009	nichtöffentlich TOP Nr. 10	9	0

**Protokoll**

Bgm. Fuchs informiert, dass für den Bauwerber bzw. den potentiellen Käufer Öрни Poschmann eine Änderung der Ortsabrundungssatzung Johannesbrunn erforderlich werden könnte.

Mit dem Kreisbauamt Landshut (Herr Staudenhöchtl), wurde die Angelegenheit bereits positiv vorbesprochen. Es handelt sich um eine geringe Änderung, die so Herr Hoffmeister, keine Kosten und keine Beteiligung eines Planungsbüros erforderlich machen würden.

**Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt, grundsätzlich die Ortsabrundungssatzung Johannesbrunn im vorgeschlagenen Maß anzupassen, sofern der Ankauf des Anwesens durch Öрни Poschmann in der nächsten Zeit vorgenommen wird und dieser eine Bebauung im südlichen Bereich anstrebt. Das Verfahren "Änderung der Ortsabrundungssatzung" ist zeitnah einzuleiten.