

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am nordwestlichen Randbereich des Ortes Johanniskirchen südlich der „Florianistraße“ auf einer Fläche von ca. 2,9 ha der rechtskräftige Bebauungsplan „Freundorfer Feld“ geändert und erweitert. Gleichzeitig wurde dieser Bebauungsplan in einem Bereich von ca. 2,5 ha teilaufgehoben.

Planungsabsicht der Gemeinde Johanniskirchen war mit der Überarbeitung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 4 den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Ein Großteil der Flächen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freundorfer Feld“. Der Geltungsbereich kann in die Bereiche Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung unterteilt werden.

So sollte der Änderungsbereich zusammen mit dem Erweiterungsbereich zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept für ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt werden.

Das Planungsgebiet wurde bisher im Änderungs- wie auch im Erweiterungsbereich landwirtschaftlich als Acker und intensives Grünland genutzt. Im Nordwesten befindet sich an der bestehenden Böschung zum Regenrückhaltebecken eine Gehölzgruppe.

Der Bereich der Teilaufhebung wird als Schulsportplatz (Rasenspielfeld, Laufbahn, Hartplatz) genutzt. Ganz im Norden der Fläche befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. Grund für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Freundorfer Feld“ war, dass für diesen Bereich bisher zwei Bebauungspläne bestanden. Es lagen der Bebauungsplan „Freundorfer Feld“ und den Bebauungsplan „An der Schule“ (beide rechtskräftig) im Bereich von ca. 2,5 ha deckungsgleich übereinander.

Im Bestand wurde das Baurecht des Bebauungsplanes „An der Schule“ umgesetzt, die Flächen werden größtenteils als Schulsportanlage genutzt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Freundorfer Feld“ ist der Bereich jedoch als Gewerbegebiet und zum Teil als Wohngebiet festgesetzt. Im Jahr 1993 wurde der Bebauungsplan „An der Schule“ mit der Nutzung als Sportplatz aufgestellt ohne den Teilbereich aus dem Geltungsbereich des zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Bebauungsplanes „Freundorfer Feld“ (1977 aufgestellt) herauszunehmen.

Nun sollte dieser Missstand behoben werden und zukünftig klar sein, dass für den Teilbereich nur der Bebauungsplan „An der Schule“ gilt. Daher wurde der Bebauungsplan „Freundorfer Feld“ teilaufgehoben.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

## 1. Umweltbelange

<ul style="list-style-type: none"><li>○ Belange der Umwelt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ wurden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans berücksichtigt. Dies sind insbesondere:<ul style="list-style-type: none"><li>- die Reduzierung der bisherigen GRZ im Änderungsbereich von bisher 0,4 auf nun 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet</li><li>- die Rückhaltung des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen</li><li>- die Festsetzung von Straßenbäumen und Einzelbäumen</li><li>- die Festsetzung von weiteren Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücken</li><li>- die Zulässigkeit von Dachbegrünung auf Flachdächern bei Garagen und Nebengebäuden</li><li>- die Festsetzung die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen</li><li>- Verbot von durchgehenden Zaunsockeln durch textlich Festsetzung</li><li>- Festsetzung einer Auswahlliste für Pflanzmaßnahmen</li><li>- Verbot von landschaftsfremden Pflanzenarten</li><li>- Verbot des Einsatzes von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln</li><li>- Festsetzung zum Artenschutz bzgl. der zeitlichen Begrenzung zur Entnahme von Gehölzen</li></ul></li></ul>
--	---

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach dem § 3 Abs.1 und einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### Kurzzusammenfassung der Inhalte aus den Stellungnahmen der Bürger

#### *Forderung nach Verzicht der Bebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 75/8 und 75/4, Gemarkung Johanniskirchen*

Der formulierten Forderung wurde nicht entsprochen.

Die Gemeinde wurde im Rahmen Ihrer Planungshoheit ausschließlich im öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nicht auch im individuellen Interesse Einzelner tätig. Der geltend gemachte private Belang der Erwartung dass bisher unbebaute Grundstücke künftig nicht bebaut werden dürfen, machte die formulierte Forderung an der Erhaltung des bisherigen Zustandes nicht zu einem abwägungserheblichen Belang. Ein Grundstückseigentümer muss bei der Nutzung seines Grundstücks insbesondere immer damit rechnen, dass auf den ihn umgebenden Nachbarflächen durch eine entsprechende Planung die gleiche Nutzung ermöglicht wird.

#### *Allgemein formulierter Widerspruch gegen den Bebauungsplan*

Die Gemeinde Johanniskirchen weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bauleitverfahren nach den formalen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Auslegung am Verfahren entsprechend beteiligt.

Auch wurden in der Sitzung vom 08.04.2020 alle Belange aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3.1 und 4.1 BauGB und in der Sitzung vom 08.12.2021 die Stellungnahmen der Auslegung gem. § 3.2 und 4.2 BauGB behandelt und gegeneinander abgewogen.

## 3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden 2mal beteiligt, einmal nach dem § 4 Abs.1, und einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange

#### *Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, vor allem bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen*

Ein Großteil des Geltungsbereichs betrifft ein bereits rechtskräftig festgesetztes Allgemeines Wohngebiet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ergibt sich also lediglich durch den Erweiterungsbereich. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet und die bestehenden Erschließungsstraßen kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Die Ausführungen im Umweltbericht wurden im „Punkt 10.2.1.7 Schutzgut Fläche“ im Umweltbericht ergänzt.

## Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange

### *Forderung nach einer Festsetzung bzgl. der Mindestanzahl von Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern*

Die Festsetzung wurde ergänzt, sodass pro Haus eine Mindestanzahl von 4 Wohneinheiten definiert wurde.

### *Forderung zur Klarstellung des bisher verwendeten Begriffes Einfamilienhaus*

Der Begriff „Einfamilienhaus“ wird zukünftig durch den Begriff „Einzelhaus“ ersetzt, in dem maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

### *Forderung zur Klarstellung bzgl. der Abstandsflächen hinsichtlich der Novellierung der Bay BO 2021*

Die Gemeinde hat sich im Zusammenhang mit den Anforderungen zu Belichtung/Verschattung der einzelnen Bauparzellen im Vorfeld detailliert auseinandergesetzt, da ein relativ stark geneigter Nordhang zur Bebauung zur Verfügung steht. Die Gemeinde hält daher an den Festsetzungen fest, damit die Verschattung der Unterlieger auf ein möglichst vertretbares Maß definiert werden kann. Hier spielt nicht nur die Belichtung von Süden, sondern auch von Osten (Morgensonne) und Westen (Abendsonne) eine besondere Rolle.

### *Forderung zur Konkretisierung der Festsetzung des Höhenbezugs für Grenzgaragen*

An der Festsetzung wurde festgehalten, da die getroffene Festsetzung aus Sicht der Gemeinde eindeutig ist.

### *Empfehlung zur Begrenzung der verfahrensfreien Nebenanlagen*

Der Katalog der unter Punkt III 1.5 geregelten Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde wie folgt reduziert:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,
- Terrassen auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>
- Carports und Stellplätze

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für

Nebenanlagen, Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.1 zulässig.

### *Forderung zur Änderung der Deckblatt Nr. von 3 auf 4*

Die Bezeichnung des Deckblatts wird geändert, es wird zukünftig als Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 benannt

### *Forderung nach ausreichend geeigneten Flächen für Kinderspiel- und Bolzplätze*

Wegen der Nachbarschaft zur Grundschule mit den dazugehörigen Schulsportanlagen ist die Anlage eines Kinderspiel- bzw. Bolzplatzes aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

### Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange

#### *Hinweis bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen und der Verwertung von Aushubmaterial*

Hinweise zu den Erdarbeiten und zur möglichen Verwendung des anfallenden Bodenmaterial, sowie zum Umgang mit organoleptische auffälligem Aushubmaterial wurden unter Punkt V. Hinweise textlich ergänzt auf dem Plan ergänzt.

Vom Gemeinderat der Gemeinde Johanniskirchen wurde in den entsprechenden Sitzungen jede Stellungnahme behandelt, die Belange abgewogen und die überarbeiteten Fassungen jeweils entsprechend geändert.

#### **4. Gründe für die Plandurchführung**

Hauptgrund für die Plandurchführung war, den Änderungsbereich zusammen mit dem Erweiterungsbereich zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept für ein zusammenhängendes Wohngebiet zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan „Freundorfer Feld“ und den Bebauungsplan „An der Schule“ (beide rechtskräftig) im Bereich von ca. 2,5 ha deckungsgleich übereinander lagen, wurde dieser Missstand mit dieser Bauleitplanung behoben. Zukünftig gilt für diesen Bereich eindeutig der Bebauungsplan „An der Schule“.

Aufgestellt:

Altötting, 12.04.2021



(Unterschrift)