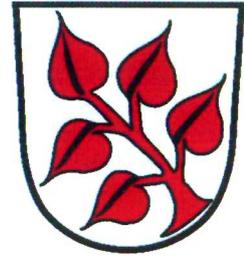


Gemeinde Frauenau

Rathausplatz 4
94258 Frauenau



**Satzung der Gemeinde Frauenau
über die förmliche Festlegung des
Städtebaulichen Sanierungsgebietes in Frauenau
vom 26.05.2020**

Die Gemeinde Frauenau erlässt aufgrund des § 142 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauBG) folgende Satzung:

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Der nachfolgend beschriebene Bereich von Frauenau soll durch Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und neugestaltet werden. Das etwa 48,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zur Sanierungssatzung abgegrenzten Flächen im Maßstab 1 : 5.000 vom 18.02.2020. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und wird als Anlage beigelegt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

(1) Diese Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(2) Die Sanierungssatzung wird nach § 142 Abs. 3 auf 15 Jahre befristet.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

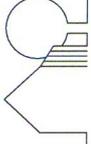
wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres. In Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen, ist darzulegen. Die einschlägigen Vorschriften können während der üblichen Dienstzeiten von jedermann im Rathaus der Gemeinde Frauenau eingesehen werden.

Frauenau, den 26.05.2020
Gemeinde Frauenau



Schreder

Schreder
1. Bürgermeister



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG FRAUENAU

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



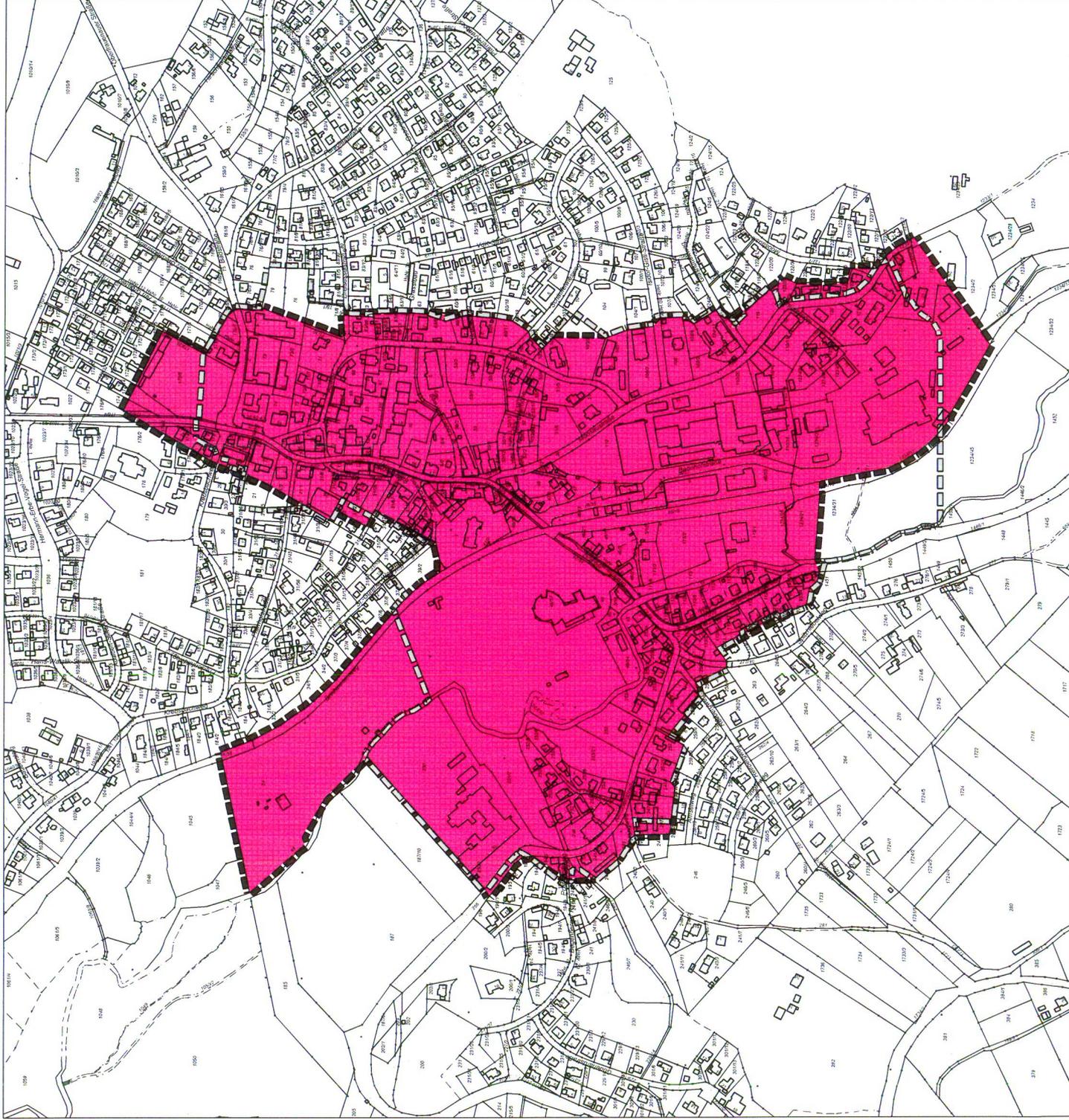
ABGRENZUNG DER SANIERUNGSSATZUNG
CA. 48,7 HA

LAGEPLAN ZUR SANIERUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE FRAUENAU VOM 18.02.2020
M 1 : 5.000



AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE FRAUENAU
RATHAUSPLATZ 4
94258 FRAUENAU
TELEFON 09926/9400-0

AUFTRAGNEHMER:
ARCHITEKTURSCHMIED
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF
TELEFON 09928/9400-0



Gemeinde Frauenau

Rathausplatz 4
94258 Frauenau



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 143 Abs. 1 i. V. m.
§ 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 1 BauGB für das
integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zur
Städtebaulichen Sanierung Frauenau**

Die Gemeinde Frauenau hat mit Schreiben vom 24.05.2013 den Auftrag zur Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erteilt.

Der allgemeine Strukturwandel im ländlichen Raum und die Veränderung der Erwerbsstruktur, verschärft durch die demografischen Veränderungen in der Bevölkerung, führen sowohl in der gesamten gemeindlichen Infrastruktur aber auch bei den verbleibenden örtlichen Betrieben zu deutlichen Problemen, welche auch die innere Funktionsfähigkeit der Gemeinde bedroht.

Durch dieses Entwicklungskonzept soll eine ganzheitliche Strategie erarbeitet werden, um den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, die aus dem derzeitigen Strukturwandel resultieren. Es sollen deutliche Impulse gesetzt werden, um den Ortskern wieder zu stabilisieren, damit Frauenau den Strukturwandel einigermaßen schadlos übersteht.

In der Zeit vom Mai 2013 bis Februar 2019 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 137 BauGB hat durch Information in den Bürgerversammlungen am 13.05.2013, 26.03.2015 und 23.03.2017 sowie im aktiven Arbeitskreis „Städtebau und Innenentwicklung“ stattgefunden.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 139 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.2019 bis 28.08.2019 statt.

Es wurden 23 Fachstellen beteiligt, 11 davon hatten keine Einwendungen, 12 äußerten sich zum Konzept. Dabei wurden folgende Ergänzungen oder Änderungen vorgenommen:

Regierung von Niederbayern – Abteilung Raumordnung und Landesplanung
Hier wurden zwei Begriffe richtiggestellt und die Liste der Bebauungspläne vervollständigt.

Regierung von Niederbayern – Abteilung Wohnungswesen

Die genannten Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Regierung von Niederbayern – Abteilung Umweltschutz

Die fachlichen Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Regierung von Niederbayern – Abteilung Wasserwirtschaft

Die genannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Regierung von Niederbayern – Abteilung Städtebauforderung

Die Anregungen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht werden nochmals überprüft und wenn möglich konkretisiert. Die genannten Hinweise zur Kosten – und Finanzierungsübersicht wurden zur Kenntnis genommen und werden nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Ein Beschluss über das Sanierungsgebiet wurde in einer Gemeinderatsitzung gefasst. Die Sanierungssatzung wird abschließend noch bekannt gemacht.

Bayernwerk und Telekom und DB Netz AG

Die aufgeführten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen beachtet.

Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald

Die Anregungen und Vorschläge wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die geforderten Einwendungen/Ergänzungen bezüglich der Darstellung und dem Umgang mit Bodendenkmalen sollen in das ISEK eingearbeitet werden. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit aufgegriffen und umgesetzt.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt.

DB Immobilien

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und bei den jeweiligen Einzelmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt.

Die Planung zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes soll aufgrund der schwierigen Grundstücksverhandlungen mit der Deutschen Bahn und den restriktiven DB-technischen Rahmenbedingungen bis zur endgültigen Klärung der Maßnahme aus dem ISEK entfernt werden.

Nach dem Einarbeiten der Ergebnisse aus den Fachstellenbeteiligungen in das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde das Sanierungsgebiet festgelegt. In der Sitzung vom 26.05.2020 hat der Gemeinderat von Frauenau die Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes gefasst.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes:

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Durchführungsfrist:

Die Sanierungssatzung wurde auf 15 Jahre befristet.

Verfahren:

Für die Durchführung wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt, da keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Das umfassende Verfahren ist in diesem Fall nicht notwendig, und die Durchführung der Maßnahme wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB:

Beim vereinfachten Verfahren können die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat sich entschlossen, dass die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung finden.

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ rechtsverbindlich.

Frauenau, _____
Gemeinde Frauenau



Schreder, 1. Bürgermeister