

Satzung der Gemeinde Jandelsbrunn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortskern Jandelsbrunn und Bahnhof vom 16.11.2015 (Sanierungssatzung)

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Jandelsbrunn folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

¹Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

²Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. ³Das insgesamt 7,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Jandelsbrunn und Bahnhof“

⁴Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.000 des Architekturbüros SSP Planung GmbH, Waldkirchen vom 10.11.2015 abgegrenzten Fläche. ⁵Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

⁶Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Jandelsbrunn:

73/0, 68/0, 63/0, 157/0, 30, 33, 68/1, 67/0, 66/0, 65/0, 55/0, 85/0, 86/0, 89/1, 90/0, 91/0, 93/0, 96/0, 97/0, 98/0, 99/0, 99/1, 100/0, 145/0, 146/0, 147/0, 149/0, 150/0, 14/0, 12/0, 11/0, 10/0, 10/1, 8/0, 1/0, 6/0, 5/0, 4/0, 3/0, 2/0, 50/1, 50/0, 49/0, 424/0, 425/0, 157/9, 106/0, 105/0, 104/0, 103/0, 101/0, 100/1.

⁷Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

¹Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. ²Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

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

Keine Anwendung

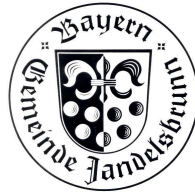
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 16.11.2015 rechtsverbindlich.

Jandelsbrunn, den 12.11.2015

Gemeinde Jandelsbrunn

Roland Freund



Roland Freund, erster Bürgermeister

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 Verfahrens- und 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 Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Architekturbüro SSP Planung Gmbh in Waldkirchen beauftragt.

Dort und im gemeindlichen Bauamt (Ansprechpartner: Max Pöschl, Zimmer 2, Tel. 08583/960012) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Begründung:

Die Gemeinde Jandelsbrunn liegt im südöstlichen Teil Bayerns im Regierungsbezirk Niederbayern.

Sie ist eine Mitgliedsgemeinde des Landkreises Freyung-Grafenau.

Das Gemeindegebiet umfasst über 42 km². Etwa 30 % des Gemeindegebietes besteht aus Wald.

Die Gemeinde befindet sich in einer Höhenlage zwischen 601 und 842 Meter über dem Meeresspiegel.

Die Gemeinde besteht im Wesentlichen aus den sieben künischen Dörfern, zu denen neben Heindlschlag, Rosenberg, Aßberg, Grund, Wollaberg und Hintereben auch Jandelsbrunn gehörte. Sie entstanden Mitte des 15. Jahrhunderts auf Initiative der Passauer Fürstbischöfe, um Wälder in Siedlungs- und Weideland umzuwandeln. 1487 wurden die Dörfer auf Wiederkauf an die oberösterreichische Herrschaft Rannriedl veräußert und 1765 für Passau zurückerworben. Erst im 18. Jahrhundert erhielten die Dörfer den volkstümlichen Namen Künische (=königliche) Dörfer, weil sie im Gegensatz zum bistumischen Passauer Gebiet der österreichisch-habsburgischen Landeshoheit unterstanden.

Im Zuge der Gebietsreform wurden 1971 bzw. 1978 die ehemals selbstständigen Gemeinden Heindlschlag und Hintereben nach Jandelsbrunn eingegliedert.

Jandelsbrunn liegt an der Staatsstraße 2131. Diese mündet in westlicher Richtung über Waldkirchen bei Außernbrünst in die B12 und ist die Hauptverbindungsachse in das 35 km entfernte im Südwesten liegende Passau.

Die nächste Bundesautobahn ist die A3, die an den Anschlussstellen Passau Nord oder Aicha vorm Wald in ca. 40 km Entfernung erreicht werden kann.

In einer Entfernung von ca. 11 km wird über die FRG 57 sowie über die St2130 die Bundesgrenze nach Österreich erreicht.

Die Bundesgrenze zur Tschechischen Republik liegt ca. 30 km nördlich und ist ausschließlich über den Straßenweg zu erreichen.

Der Verkehr auf der 1904 errichteten Bahnlinie durch Jandelsbrunn wurde im Jahre 1975 eingestellt. 1995 erfolgte die Stilllegung. Die ehemalige Bahntrasse findet heute als Adalbert-Stifter-Geh- und Radweg Verwendung.

In der Gemeinde Jandelsbrunn gibt es 54 amtlich registrierte Ortsteile.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn weist überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche auf. Dies ist immer noch die hauptsächliche Struktur in der Gemeinde.

Obwohl landwirtschaftliche Betriebe in der jüngeren Vergangenheit zuhauf aufgegeben haben, überwiegt diese Landschaftsnutzung immer noch.

Mit der Knaus-Tabbert-GmbH ist ein industrieller Betrieb ansässig, der jedoch aufgrund seiner Produktpalette konjunkturellen Schwankungen stark unterworfen ist.

Mehrere kleinere Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsunternehmen sind in der Gemeinde beheimatet, die im Wesentlichen den Bedarf des täglichen Lebens gut abdecken.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass der Wandel Bayerns vom Agrar- zum Technologiestaat in Jandelsbrunn nicht angekommen ist.

In der Gemeinde Jandelsbrunn leben derzeit 3.533 Einwohner.

Über einen Betrachtungszeitraum von neun Jahren ist ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Wenngleich auf die Daten der Vorjahre nicht zurückgegriffen wurde, so dürfte die Vermutung, dass dieser Trend seit den 70-er Jahren anhält zutreffend sein.

Während seit nunmehr mehr als 30 Jahren immer wieder erfolgreich Ortssanierungsmaßnahmen zunächst in Heindlschlag, Wollaberg und letztlich in Hintereben stattgefunden haben, ist der Hauptort der Gemeinde Jandelsbrunn bisher unberührt geblieben.

Der Umbau der St2131 durch Jandelsbrunn in den frühen 70-er Jahren hat zwar den Anforderungen des modernen Straßenverkehrs dadurch Rechnung getragen, dass durch den Austausch eines bogenverlegten Kopfsteinpflasters durch eine Asphaltdecke die Lärmentwicklung des Verkehrs reduziert werden konnte. Insgesamt und vor allem aus gestalterischen Erwägungen heraus war dies jedoch aus heutiger Sicht keine positive Entwicklung. Einerseits fließt der Verkehr mit meist deutlich überhöhter Geschwindigkeit durch den Ort andererseits fühlt man sich wegen der Dominanz des Asphaltschlauches durch die Ortschaft und der zusehend verkommenden Gebäudeleerstände in Zeiten des „Kalten Krieges“ jenseits der Staatsgrenzen versetzt.

Die Staatsstraße befindet sich derzeit in einem sanierungswürdigen Zustand. Ebenso ist der Zustand vieler Gebäude entlang dieser Straße in einer sehr schlechten baulichen Verfassung, so dass eine grundlegende Erneuerung, teilweise auch ein Abbruch und Wiederaufbau erforderlich ist.

Viele Leerstände vor allem kleinerer Geschäftsgebäude verleihen dem Sanierungsgebiet ein Bild der Verwahrlosung.

Die Ortskernsanierung sollte mit städtebaulichen Werkzeugen dieser Entwicklung entgegenwirken.

Nach dem vorliegenden Sanierungsplan werden in erheblichem Ausmaß Maßnahmen innerhalb der Flächen, die sich im Eigentum der Familie Brühmüller befinden, erforderlich. Die Familie hat bereits signalisiert, den Sanierungsprozess mitzumachen.

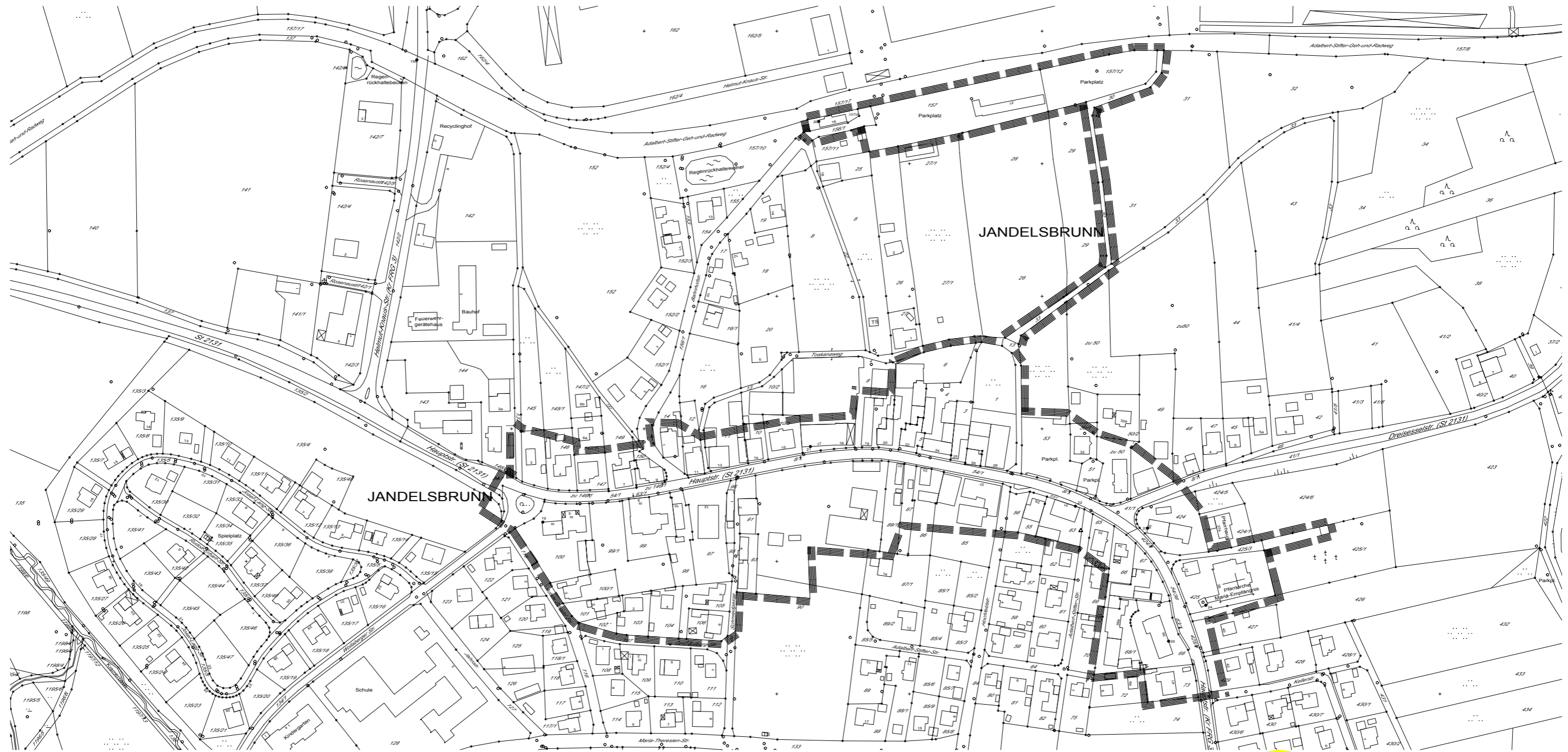
Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Dringender Handlungsbedarf ist schon rein aus praktischen Erwägungen heraus geboten. Mittlerweile festigt sich in der Bevölkerung eine deutliche Erwartungshaltung, spürbare Verbesserungsmaßnahmen herbeizuführen und die Gemeinde auch für den gesellschaftlichen Wandel zu rüsten.

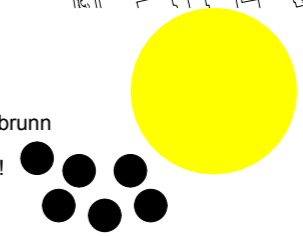
Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2014 TOP 1 das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung (§ 140 Ziffer 1 BauGB), die Aufstellung einer Maßnahmenliste mit Priorisierung, die Finanzplanung sowie einen konzeptionellen Vorentwurf gebilligt.

Der Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 29.09.2015 TOP 4 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Zeit von 30.09.2015 bis 26.10.2015.



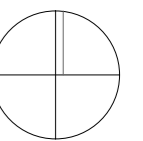
jandelsbrunn
 schafft
 zukunft!



KERNGEBIET

M 1/3000

10.11.2015



ssp planung

architekten_stadtplaner_ingenieure_energieberater gmbh