



Markt Kraiburg am Inn

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | Juli 2026



Auftraggeberin: **MARKT KRAIBURG AM INN**

Marktplatz 1
84559 Kraiburg a. Inn



Auftragnehmerin: **DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburger Straße 29
80335 München

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Bearbeitung durch

Caroline Engelbach,
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Bianca Eder,
Stadtplanerin ByAK

Theresa Thanner,
M.A. Architektur

Sigrid Hacker,
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Gefördert durch die Städtebauförderung:

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Titelbilder

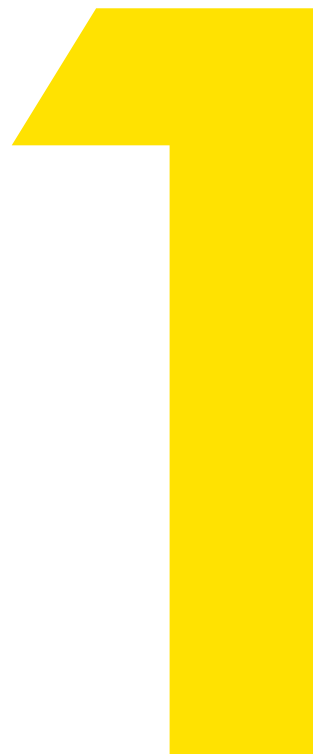
Abb. 1: Luftbildaufnahme Marktplatz Kraiburg a. Inn; Bischof-Bernhard-Haus und Schlossbergkapelle St. Georg

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	7
1.1 Anlass und Zielsetzung	8
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen	9
1.3 Planungsgebiet	9
1.3.1 Umgriff	9
1.3.2 Lage im Raum	10
1.3.3 Struktur der Marktgemeinde	11
2. Planungsprozess und Beteiligungsverfahren	13
2.1 Methodik und Projektablauf	14
2.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung	15
2.3 Bürger*innenbeteiligung	16
2.3.1 Online-Beteiligung.....	16
2.3.2 Planungswerkstatt	17
2.3.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet	18
2.4 Marktgemeinderat.....	19
3. Grundlagen.....	21
3.1 Landes- und Regionalplanung	22
3.2 Flächennutzungsplan	23
3.3 Bebauungspläne.....	24
3.4 Satzung/Sanierungsgebiete.....	24
3.5 Bereits vorliegende Untersuchungen (Gutachten und informelle Konzepte) 25	
3.5.1 Vorbereitende Untersuchungen 2001	25
3.5.2 Interkommunale Entwicklungsstrategie zur Daseinsvorsorge Inn Moränenland (inkl. Fortschreibung) 2012.....	25
3.5.3 Integriertes Klimaschutzkonzept	26
3.5.4 (Verkehrs- und) Parkraumkonzept.....	26
3.5.5 Kommunales Denkmalschutzkonzept (KDK)	27
3.5.6 Kommunale Wärmeplanung	27
4. Bestandsaufnahme	29
4.1 Gesamtheitliche Betrachtung des Marktgemeindegebiets.....	30
4.2 Nutzungen.....	35
4.3 Grün- und Freiflächen, Naherholung und Tourismus.....	36
4.3.1 Natur und Landschaft.....	36
4.3.2 Öffentliche Grünflächen und Freiräume	36
4.3.3 Sport- und Spielplätze	37
4.3.4 Freizeitaktivitäten.....	37
4.3.5 Tourismus und Kultur	37
4.4 Ortsbild	39
4.5 Verkehr und Mobilität	40
4.6 Städtebauliche Bindungen.....	42
4.6.1 Boden- und Baudenkmäler.....	42
4.6.2 Bebauungspläne.....	44
4.6.3 Schutzgebiete.....	44
4.7 Klima	46

4.8 Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnbauflächenbedarf	46
4.8.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	46
4.8.2 Bevölkerungsprognose bis 2033	47
4.8.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung.....	47
4.8.4 Wohnungsbestand und Belegungsdichte	48
4.8.5 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2033	48
4.8.6 Wohnbauflächenbedarf in Szenarien	49
4.8.7 Flächenpotenziale	50
4.8.8 Zukunftsstrategie Wohnbauflächenentwicklung.....	51
5. Integrierte Querschnittsbezogene SWOT-Analyse	53
6. Handlungsfelder und Ziele	59
6.1 Handlungsfelder	60
6.2 Ziele	60
7. Entwicklungskonzept und Maßnahmen.....	65
7.1 Integriertes Entwicklungskonzept	68
7.1.1 Ortszentrum und Marktplatz.....	69
7.1.2 Wohnen und Ortsentwicklung.....	72
7.1.3 Einzelhandel, Gewerbe, Tourismus und Gastronomie	74
7.1.4 Soziales Zusammenleben und Versorgung	76
7.1.5 Grün- und Freiräume.....	78
7.1.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	80
7.1.7 Mobilität und Verkehr	83
8. Vorbereitende Untersuchung.....	87
8.1 Einleitung	88
8.2 Analyse	89
8.2.1 Potenziale.....	89
8.2.2 Städtebauliche Missstände.....	91
9. Sanierungsgebiet	95
9.1 Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern II“	96
9.2 Umgriff des Sanierungsgebiets	96
9.3 Ziele und Begründung des Sanierungsgebiets	98
9.4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet.....	101
9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen	104
9.6 Sanierung im vereinfachten Verfahren nach §142 Abs. 4 BauGB	104
10. Umsetzungsstrategie	107
10.1 Nächste Schritte und priorisierte Maßnahmen	108
10.2 Laufende Begleitung durch Verwaltung und externe Unterstützung.....	109
10.3 Monitoring	109

Einführung



1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Markt Kraiburg a. Inn liegt im Süden des oberbayerischen Landkreises Mühldorf a. Inn und wurde mit der Maßnahme „Sanierung des Ortskerns“ im Jahr 1984 in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm und 1986 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Folglich ist die Gemeinde seit nahezu 40 Jahren, mit Unterstützung der Städtebauförderung, im Rahmen mehrerer Bund-Länder-Förderprogramme, zuletzt durch das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ im Hinblick auf die Sanierung des historischen Ortskerns aktiv. Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 1982 wurde das Sanierungsgebiet „Kraiburg am Inn - Ortskern I“ im Jahr 1988 erlassen. Dieses wurde seitdem fortlaufend fortgeschrieben. Somit konnte bereits durch die durchgeführte Ortsanierung schon viel erreicht werden. Insbesondere sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Marktplatz und die Sanierung des Ensembles sowie von Gebäuden und Straßen in der unmittelbaren Ortsmitte zu nennen.

Für die weitere Ausrichtung der städtebaulichen Sanierung ist nun die Fortschreibung der VU von 2001 erforderlich. Die VU zur Ortsmitte Markt Kraiburgs a. Inn werden hierbei in die übergreifenden Überlegungen und zukunftsorientierten Ziele für die gesamtheitliche und nachhaltige Entwicklung des Hauptortes Kraiburg a. Inn im Rahmen eines ISEKs eingebettet. Dabei sollen im Rahmen des ISEKs, die maßgebenden Zukunftsaufgaben der Gemeinde, insbesondere die verkehrsbezogenen Problemstellungen wie der hohe

Parkdruck im Ortskern und eine steigende Verkehrsbelastung, bedingt durch die Ortsmitte führende Staatsstraße 2091 sowie des teilweise einsetzenden Funktions- und Substanzverlusts in der Ortsmitte, aber auch die Ausrichtung der Weiterentwicklung als Wohn- und gewerblicher Standort betrachtet werden. So gilt es erschwierlichen Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die Lebensqualität und den ländlichen Charakter in der Marktgemeinde zu erhalten. Zusätzlich gilt es die touristischen Potenziale der Marktgemeinde effektiver zu nutzen und eine gute touristische Strategie zu etablieren.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt der Markt Kraiburg a. Inn ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für weitere Entscheidungen des Marktgemeinderates zur zukünftigen Ortsentwicklung dient. Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat des Marktes Kraiburg a. Inn am 08.10.2024 beschlossen, ein ISEK mit Schwerpunkt auf den Hauptort und paralleler VU für den Umgriff des ehemaligen Sanierungsgebietes (historischer Ortskern) erstellen zu lassen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken. Dabei sollen im Rahmen des ISEKs insbesondere maßgebende Zukunftsaufgaben der Marktgemeinde wie bspw. die Revitalisierung und Stärkung der Ortsmitte, die Sicherung und Bereitstel-

lung ausreichenden Wohnraums unter der Berücksichtigung eines flächensparenden Siedlungsansatzes, die Entwicklung geeigneter Klimaanpassungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel und der Beseitigung städtebaulicher Missstände Berücksichtigung finden. Eine wichtige Rolle spielt dabei u.a. der Erhalt bzw. die Instand- und Wertsetzung ortsbildprägender Gebäude sowie die Betrachtung von Entwicklungspotenzialen auf brachliegenden oder gegebenenfalls für eine Nachnutzung freierwerdender Areale, wie z.B. dem ehemaligen Stolz-Bräu-Areal am Bräuberg oder der ehem. Firma Käppner in der Trostbergerstraße. Für den Themenbereich "Ruhender Verkehr" hat das Planungsbüro Modus Consult Ulm GmbH eine Parkraumuntersuchung erstellt, um diesen Bereich mit der nötigen Fachexpertise zu bearbeiten. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Planungsprozess des ISEKs integriert.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürger*innen, lokaler Akteure*innen, des Marktgemeinderats sowie der Regierung von Oberbayern. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, an verschiedenen Veranstaltungen teilzunehmen und sich aktiv zu beteiligen. Hierbei wurde auf unterschiedliche analoge und digitale Formate zurückgegriffen, die den gesamten Prozess begleiteten. Darüber hinaus wurde ein Steuerkreis eingerichtet, der in vier Sitzungen vertieft den ISEK-Prozess mitgestaltete. Zusätzlich haben mehrere Marktgemeinderatssitzungen und eine Klausurtagung dazu beigetragen, dass das ISEK

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Der Markt Kraiburg a. Inn ist seit 1984 Förderkommune der Städtebauförderung und kann seitdem auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit zurückblicken. Bisher konnten der Marktplatz und angrenzende Gassen aufgewertet und mit den ehemaligen Salzstadeln und den Bischof - Bernhard Sälen bedeutende öffentliche Gebäude saniert werden. Einen großen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes leisten auch die im Rahmen des kommunalen Förderprogramms zur Aufwertung von Fassaden umgesetzten Privatmaßnahmen.

Als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets und entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien sowie zum Zeitpunkt des Projektbeginns gültigen Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist die Erstellung eines Entwicklungskonzepts (= ISEK) erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Ana-

lyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten. Neben einem ISEK ist eine Gebietsabgrenzung nach dem besonderen Städtebaurecht, für gewöhnlich ein Sanierungsgebiet, als definiertes Fördergebiet erforderlich.

Parallel zur Erarbeitung des ISEKs wurden im Sinne eines formalen Verfahrens die „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) nach §141 BauGB, durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde im Gemeinderat am 07.04.2026 beschlossen. Diese sind zur Satzung eines Sanierungsgebietes notwendig. Das ISEK in Verbindung mit den Vorbereitenden Untersuchungen trägt alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammen, um

die Notwendigkeit einer Sanierung und das geeignete Verfahren vorzubereiten und darüber zu entscheiden.

Die bisherige Entwicklung des bereits seit 1988 bestehenden Sanierungsgebietes „Kraiburg am Inn – Ortskern I“ zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht vollständig behoben werden konnten und weiter fortbestehenden. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der weiterhin bestehenden Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen. Das Sanierungsgebiet „Kraiburg am Inn – Ortskern I“ muss per Beschluss des Marktgemeinderats und Satzungsbeschluss des neuen Sanierungsgebietes „Kraiburg am Inn – Ortskern II“ aufgehoben werden.

1.3 Planungsgebiet

1.3.1 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (=ISEK) umfasst den Gesamtort Kraiburg a. Inn. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Innenentwicklung des Hauptortes Kraiburg.

Das weitere überwiegend landwirtschaftlich genutzte Marktgemeindegebiet wird dabei cursorisch im Rahmen einer Übersichtskarte zur Bestandsaufnahme mit betrachtet. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgt nur für die Ortsteile Ensdorf, Frauendorf, Guttenburg und Maximilian in Form von Ortsteilsteckbriefen.

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitende Untersuchungen konzentriert sich im Wesentlichen auf das vorhandene Sanierungsgebiet im Ortskern.



Abb. 2: Untersuchungsumgriff ISEK (Hauptort Kraiburg) und VU (Ortskern Kraiburg)
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

1.3.2 Lage im Raum

Die oberbayerische Marktgemeinde liegt landschaftlich reizvoll auf einem Plateau zwischen dem nördlich verlaufenden Inn sowie dem südlich steil aufsteigenden Schlossberg. Markt Kraiburg a. Inn befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn und somit in der Metropolregion der Landeshauptstadt München sowie dem Einzugsgebiet von Mühldorf und Wasserburg am Inn.

Die Landeshauptstadt befindet sich ca. 75 km entfernt und ist über die Staatsstraße 2091 an die nördlich des Marktes gelegene Auto-

bahnanschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing der BAB 94 angebunden, welche in ca. 8 km Entfernung liegt. München ist innerhalb einer Stunde mit dem KFZ zu erreichen.

Mühldorf befindet sich ca. 14 km nordöstlich Kraiburgs. Wasserburg am Inn ist südwestlich Kraiburgs in einer Entfernung von ca. 25 km gelegen. An die 14 km entfernte Kreisstadt Mühldorf, ist Markt Kraiburg a. Inn über die Staatsstraße ST 2091 und ST 2352 angebunden. Wasserburg am Inn ist ca. 25 km entfernt und über die ST 2092 erreichbar. Die

nächstgelegene Bahnstation befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Waldkraiburg.

Naturräumlich wird Markt Kraiburg a. Inn durch den Mühldorfer Hart im Norden, den Flossinger Forst im Nordosten sowie den Eigelwald im Süden geprägt.

Die Ortsmitte rund um den historischen Marktplatz wird durch ein Ensemble und darüber hinaus durch zahlreiche Baudenkmäler geprägt.

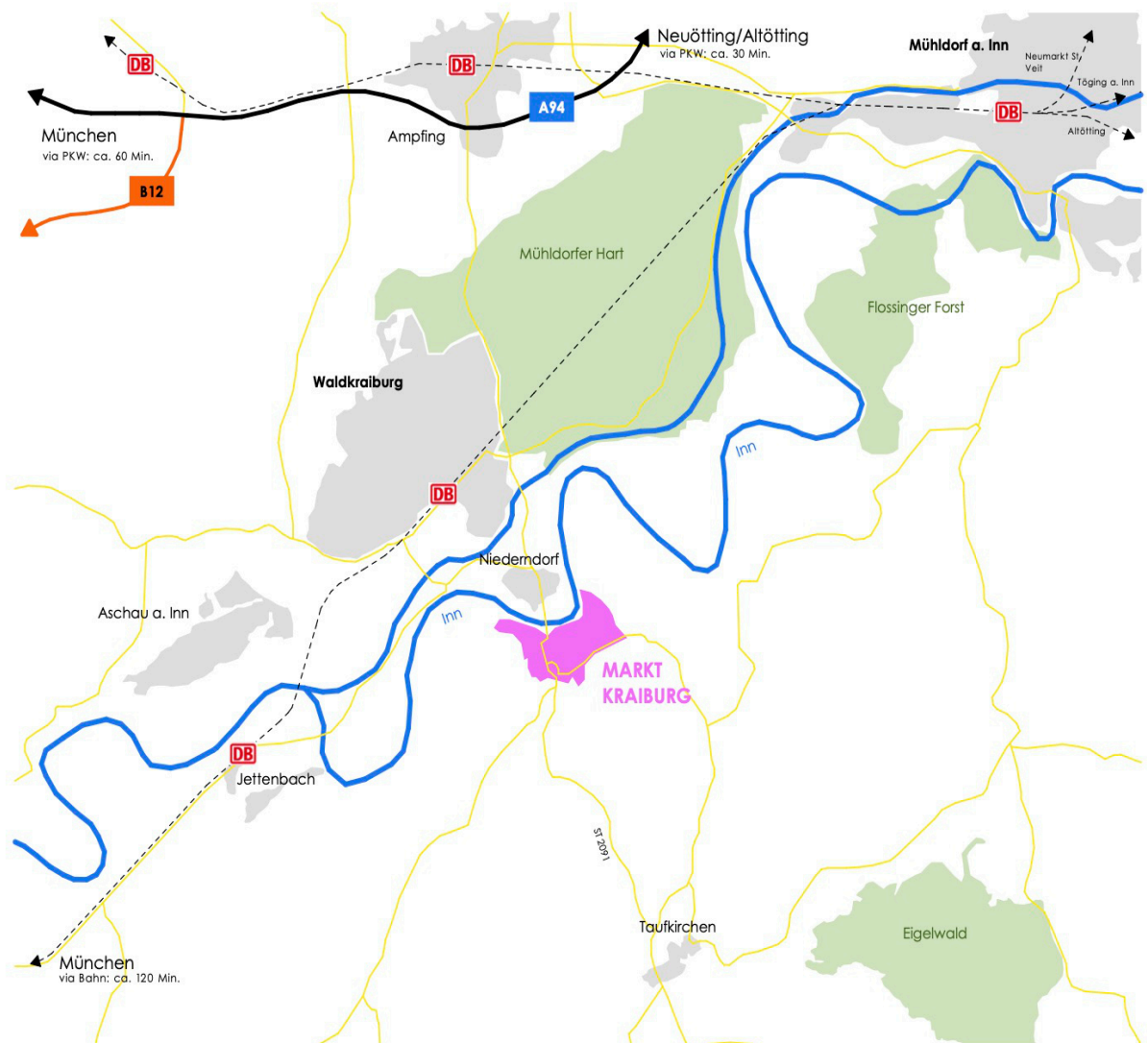


Abb. 3: Lage im Raum

1.3.3 Struktur der Marktgemeinde

Das Marktgemeindegebiet besitzt eine Größe von ca. 27,55 km². Siedlungsschwerpunkt ist der Hauptort Kraiburg.

Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt 54 Ortsteile. Neben einer Vielzahl von kleineren Orten (Almeding, Auerdorf, Bach, Bäckerlehen, Berg, Brand, Brandach, Ensfelden, Esling, Fisslkling, Gallenbach, Gangall, Gänsberg, Gassen, Georgenberg, Gerlasing, Grünberg, Gschwendt, Gundelprechting, Haidberg, Haimstauden, Heisting, Hochreit, Kindlthal, Kolbing, Lacken, Lindach, Lohen, Malseneck, Mauerschwang, Mitterpleining, Reith, Rudlfing, Schaching, Schmieding, Schnaudenberg, Schützenau, Straß, Trospending, Wegen, Westerberg, Wiesreit, Wimpasing, Winklham, Wolfswinkl, Wuhrmühle, Wun-

derskirchen und Zaunlehen) sind die größten Ortsteile Enseldorf, Frauendorf, Guttenburg und Maximilian zu nennen (siehe Ortsteilsteckbriefe Kap. 4.1).

Die Ortsteile zeichnen sich überwiegend durch eine ländliche und kleinteilige Siedlungsstruktur aus. Mehrheitlich dienen sie dem Wohnen, vereinzelt sind aktive landwirtschaftliche Höfe sowie kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe vorhanden. Die Marktgemeinde hat 4.021 Einwohner*innen (Stand 31.12.2024). Aufgrund der im Hauptort befindlichen Infrastruktur sowie der Versorgungseinrichtungen besitzt der Hauptort für die Ortsteile eine wichtige Versorgungsfunktion.



Abb. 4: Luftbild gesamtes Marktgemeindegebiet (Quelle: Markt Kraiburg a. Inn)

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das ISEK soll für die nächsten 15 - 20 Jahre als Leitfaden für Marktgemeinderatsentscheidungen dienen. Ziel des Konzeptes ist es, für die unterschiedlichen Themenfelder der Gemeindeentwicklung wie z.B. Ortsentwicklung, Verkehr, Grün- und Freiräume mit Klimaanpassung sowie Gewerbe, integrierte Lösungsansätze zu erörtern.

Wesentliche Bausteine des Planungsprozesses waren die intensive Einbindung der Bürgerschaft, die Bildung eines Steuerkreises sowie stetige Abstimmungen mit dem Marktgemeinderat und der Regierung von Oberbayern.



2.1 Methodik und Projektablauf

Wichtig für die Erstellung des ISEKs war der integrierte Planungsansatz und -prozess, der von einem interdisziplinären Fachteam gestaltet wurde. Im Sinne einer integrierten Planung fand von Anfang an, ein stetiger Austausch mit verschiedensten Akteur*innen und der Bürgerschaft der Marktgemeinde statt. Unterschiedliche Angebote an Bürgerbeteiligungen ermöglichten, dass sich die Bürger*innen in den Planungsprozess einbringen konnten. Weiterhin haben der Steuerkreis und der Gemeinderat das ISEK wesentlich mitgestaltet. Ergänzt wurde der Planungsprozess durch einen intensiven und regelmäßigen Austausch zwischen der Gemeindeverwaltung, der Regierung von Oberbayern und dem Planungsteam. Durch dieses Vorgehen wurde ein reger Austausch aller Beteiligten erreicht.

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese beinhaltete die Sichtung bestehender Konzepte, Planungen sowie Unterlagen und wurde abgerundet durch mehrere Ortsbegehungen. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse wurde die Bestandsaufnahme in eine fachübergreifende Analyse der Defizite und Konflikte sowie der Qualitäten und Potenziale zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung abgeleitet, welche als wichtiger Zwischenschritt im Planungsprozess beschlos- sen wurden. Die Ziele wurden dem Marktge- meinderat am 28.10.2025 vorgestellt und von diesem in der darauffolgenden Sitzung vom 11.11.2025 einstimmig beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde, basierend auf den festgelegten Zielen, das Entwicklungs- konzept ausgearbeitet und zunächst mit dem Steuerkreis und anschließend mit der Bürgerschaft und dem Marktgemeinderat diskutiert. Parallel zum Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Prioritä- ten, Kostenschätzung und Finanzierungs- möglichkeiten erstellt. Dieser spiegelt ausführ- lich die Inhalte des Entwicklungskonzeptes wieder, ergänzt dieses und erläutert die ein- zelnen Schritte, die zum Erreichen der be- schlossenen Ziele notwendig sind.

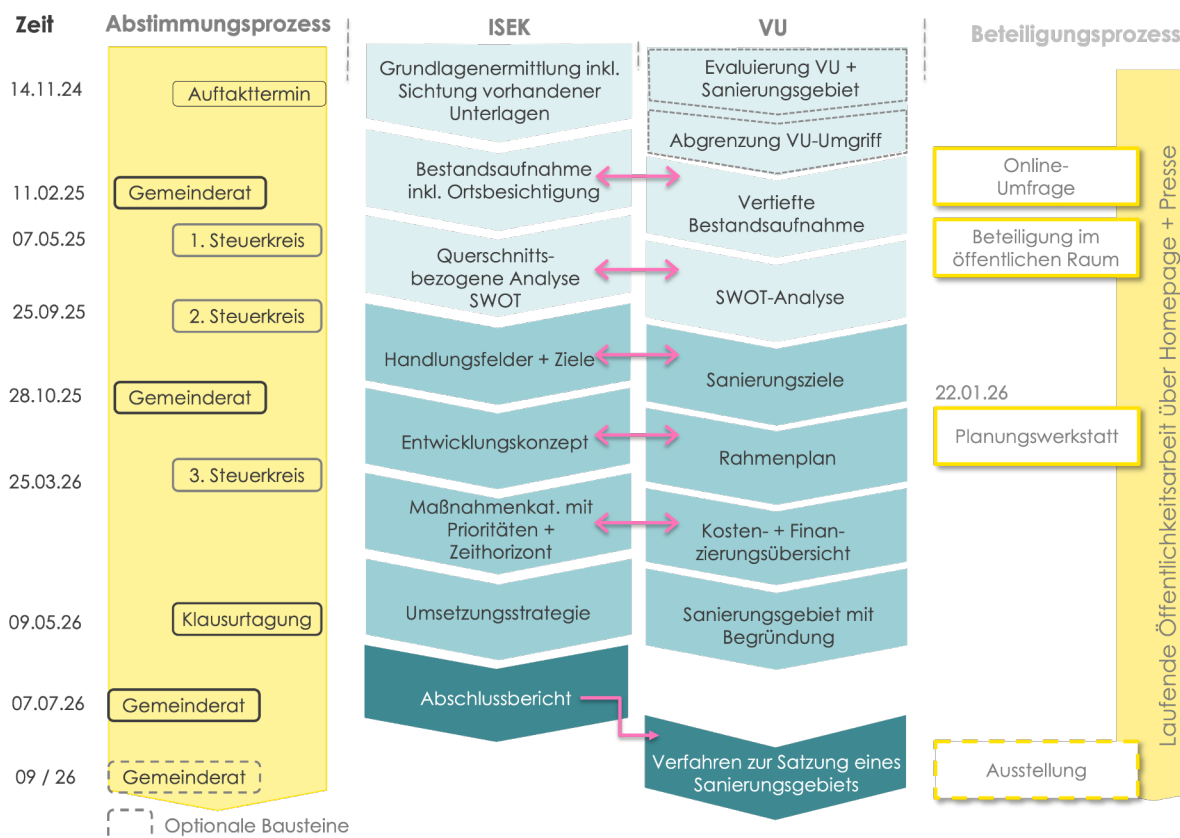


Abb. 5: Projektablaufplan

2.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEK auf einem breiten Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein Steuerkreis gebildet. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen von Politik und Marktgemeindevverwaltung, lokalen Akteur*innen aus den Bereichen Einzelhandel und Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Kunst und Kultur und Vertreter*innen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen wie z.B. Senior*innen zusammen.

Der Steuerkreis fungierte als Schnittstelle zwischen Planer*innen, der Politik und der Bür-

gerschaft. Aufgabe der Teilnehmenden war es, die Belange aller, insbesondere der Bürgerschaft und Fraktionen, einzubringen und zur Diskussion zu stellen. Zudem war es seine Aufgabe, den laufenden Planungsprozess nach außen in die Bevölkerung zu tragen.

In der ersten Sitzung wurden der ISEK-Planungsprozess (inklusive VU) sowie die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und der ersten Bürgerbeteiligung (Online-Umfrage und ergänzende analoge Fragebögen), vorgestellt sowie erste Zukunftsthemen gesammelt. In der darauffolgenden Sitzung wurden die

Ergebnisse der Bestandsanalyse der VU vorgestellt. Im Anschluss daran wurden für die jeweiligen Handlungsfelder gemeinsame Ziele für die zukünftige Ortsentwicklung diskutiert und Maßnahmen zur Erreichung dieser erarbeitet.

Anschließend wurden in der dritten Steuerkreissitzung der Entwurf des Entwicklungskonzepts sowie die Maßnahmenvorschläge diskutiert und mit Prioritäten hinterlegt und so gemeinsam für die anschließende Diskussion im Marktgemeinderat vorbereitet.

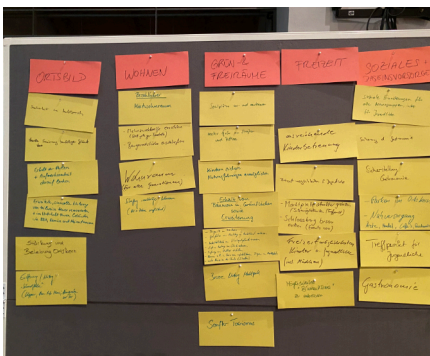
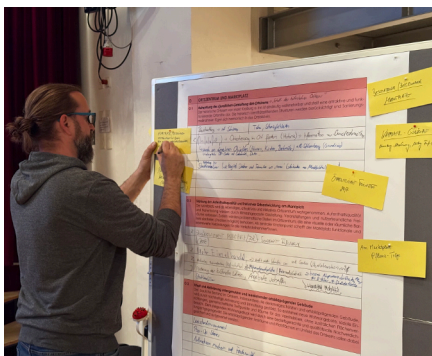


Abb. 6: Impressionen Steuerkreissitzungen

2.3 Bürger*innenbeteiligung

2.3.1 Online-Beteiligung

Das erste Beteiligungsformat war eine Online-Umfrage über die Beantwortung eines Fragebogens, bei der alle Bürger*innen von Markt Kraiburg a. Inn teilnehmen konnten. Ziel war es dabei, über den ISEK-Prozess zu informieren sowie ein erstes Meinungsbild zu erhalten. Neben der Bewerbung der Bürger*innenbeteiligung auf der Homepage und der Ortsapp „Heimat-Info“ der Marktgemeinde sowie in dem Lokalblatt „Innformiert“ wurden Flyer zur analogen Teilnahme an der Umfrage erstellt, welche im Rathaus sowie den Geschäften am Marktplatz auslagen. Die Online-Beteiligung startete am 01. April 2025 und endete am 04. Mai 2025.

Im Nachgang der Online-Bürger*innenbeteiligung wurden die Anmerkungen und Ergebnisse ausgewertet und nach fachlicher Prüfung in den Analyseprozess des ISEKs miteinbezogen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden zusätzlich in einer Dokumentation schriftlich festgehalten und auf der Homepage der Marktgemeinde veröffentlicht. Im Zuge der ersten und zweiten prozessbegleitenden Sitzung des Steuerkreises wurden die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

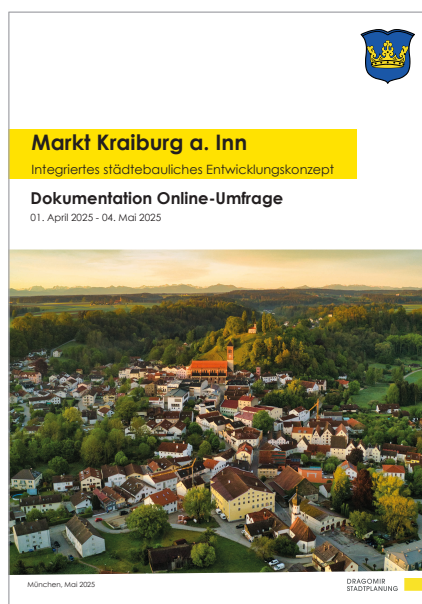


Abb. 7: Dokumentation Online-Umfrage



Abb. 8: Startseite Internetauftritt Online-Bürger*innenbeteiligung



Abb. 9: Flyer/Analoger Fragebogen zur Online-Bürger*innenbeteiligung

2.3.2 Planungswerkstatt

Am 22.01.2026 fand für die Bürger*innen Markt Kraiburgs eine Planungswerkstatt in der Remise statt. In der Planungswerkstatt bekamen die Bürger*innen eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten. Zur Ankündigung dieser Veranstaltung informierte das Gemeindeblatt, die Gemeindehomepage sowie die Orts-App „Heimat-Info“. Außerdem wurden Plakate an zentralen Stellen im Gemeindegebiet aufgehängt. Eingeladen waren alle interessierten Bürger*innen der Marktgemeinde.

Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen zum ISEK konnten sich die circa 40 Teilnehmer*innen an Themeninseln in lockerer Atmosphäre über das Entwicklungskonzept und den Maßnahmenkatalog informieren und diese mit ihren eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln. Die Diskussionsergebnisse konnten von den Anwesenden direkt im Plan des Entwicklungskonzepts sowie auf den Plakaten zum Maßnahmenkatalog aufgezeichnet und notiert werden.

Für die Bearbeitung des Rahmenplans und Maßnahmenkataloges stand ca. eine Stunde zur Verfügung. Anschließend daran wurden die Teilnehmenden dazu aufgefordert, mit Hilfe von Klebepunkten die aus ihrer Sicht wichtigsten zehn Maßnahmen zu markieren.

Über alle Handlungsfelder hinaus wurden die folgenden Maßnahmen von den Bürgern als besonders wichtig zur Erreichung der Ziele für

die Marktgemeinde bewertet (n=13, Anzahl der Nennungen in Klammern):

- Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger*innen (13x)
- Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen (8x)
- Sicherung, Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandortes Marktplatz durch gezielte Aktivierung der Erdgeschosszonen (8x)
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Platzbegrünung, Pflanzung von Straßenbäumen und Anlage von Blühflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel (8x)
- Freiraumplanerischer Wettbewerb (Realisierungswettbewerb) des Marktplatzes (7x)
- Koordinierung v. temporären Veranstaltungen wie z.B. Konzerten, Märkten, Lesungen und anderen kulturellen Veranstaltungen zur Bespielung des Marktplatzes (7x)
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/Umsetzungskonzept für das ehem. Brauereiareal u.a. Bräuberg 3 und Langgasse 9 (7x)
- Aufbau von Bürgerenergie-Beteiligungsmo-
dellen (7x)

Die Vielzahl der eingegangenen Ideen und Kommentaren wurden durch das Planungsteam ausgewertet und nach fachlichen Gesichtspunkten geprüft. Die Ergebnisse wurden anschließend in die Überarbeitung der Maßnahmen eingepflegt und dienten außerdem als Grundlage für die Diskussion mit dem Marktgemeinderat.

Das Team von Dragomir Stadtplanung GmbH sowie Vertreter der Gemeindeverwaltung standen für Rückfragen und Diskussion an den Tischen zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss kurz im Plenum zusammengefasst.

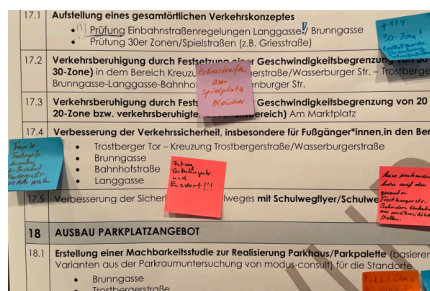
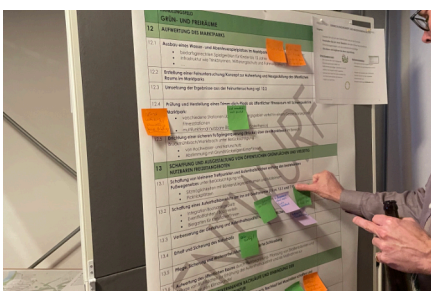
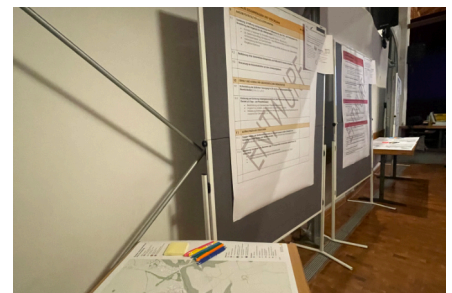


Abb. 10: Impressionen Planungswerkstatt

2.3.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Homepage des Marktes Kraiburg a. Inn sowie der Marktgemeindeapp „Heimat-Info“ wurden regelmäßig aktuelle Unterlagen zum ISEK, wie z.B. die Einladungen zu Veranstaltungen und die Dokumentationen der Bürger*innenbeteiligungen öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand ISEK herunterzuladen.

Darüber hinaus wurde vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.



Startschuss für das ISEK in Markt Kraiburg a. Inn

Was passiert in Markt Kraiburg a. Inn?
 Der Markt Kraiburg a. Inn startet einen wichtigen Planungsprozess. Ziel ist es, ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Marktgemeinde zu erstellen, das Entwicklungsperspektiven für die nächsten 10 – 15 Jahre umfasst. Dafür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München engagiert. Weiterhin ist das ISEK eine Grundlage für die Satzung eines Sanierungsgebietes. Dies ist Voraussetzung für die Förderung der verschiedenen Projekte durch die Städtebauförderung. Hierfür erhält die Gemeinde einen außergewöhnlich hohen Fördersatz von 80%. Weiterführende Informationen zum Sanierungsgebiet sowie zum Planungsprozess finden Sie auf der Homepage von Markt Kraiburg a. Inn sowie in der Ortsapp. Dort und über das Marktblatt werden auch zukünftige Veranstaltungen angekündigt.

Warum ist Ihre Meinung wichtig?
 Für die zukünftige Entwicklung Markt Kraiburgs a. Inn sind Ihre Ideen und Maßnahmen entscheidend. Denn als Bürgerinnen und Bürger sind Sie die Expertinnen und Experten für das Leben vor Ort!
 Was gefällt Ihnen gut? Was fehlt Ihnen? Welche Ideen haben Sie für Markt Kraiburg a. Inn?

Und dafür brauchen wir Sie!
 Vom **01.04.2025 bis 04.05.2025** können Sie an der Umfrage teilnehmen. Wir möchten gemeinsam mit Ihnen herausfinden, welche Stärken und Schwächen Ihre Gemeinde hat. Die Umfrage dauert ca. 10 Minuten.

Ihre Meinung zählt!
 Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Falls Sie Fragen und Anregungen zum Projekt haben, können Sie sich gerne unter ISEKMarktKraiburg@dragomir.de jederzeit direkt an das Planungsteam wenden.

Dragomir Stadtplanung GmbH
 Die Rathaus-Infos

Startschuss für die Online-Umfrage ISEK Markt Kraiburg a. Inn! (01.04.2025 -04.05.2025)

Machen Sie mit! Von 01.04.2025 bis 04.05.2025 können Sie unter <https://forms.office.com/e/yb3L46NMTJ> an der Umfrage teilnehmen. Bringen Sie Ihre Ideen und Anregungen ein! Was passiert in Markt Kraiburg a. Inn? Der Markt Kraiburg a. Inn startet einen wichtigen Planungsprozess. Ziel ist es, ein integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) für den Hauptort Kraiburg a. Inn zu er

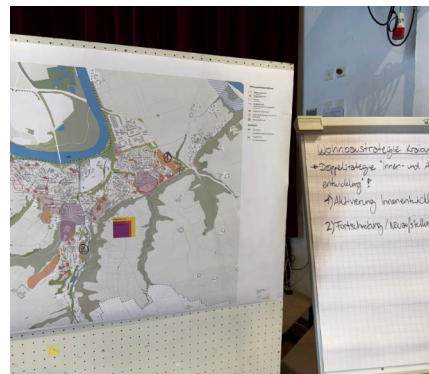
Abb. 11: Impressionen Internetauftritt Markt Kraiburg a. Inn / Ortsapp "Heimat-Info"

2.4 Marktgemeinderat

Ein Planerteam von Dragomir Stadtplanung GmbH war am 11.02.2025 zum ersten Mal in der Marktgemeinderatssitzung, um sich vorzustellen und dem Marktgemeinderat den Planungsprozess sowie die Rahmenbedingungen der Städtebauförderung zu erläutern.

Am 28.10.2025 wurden dem Marktgemeinderat die mit dem Steuerkreis erarbeiteten Ziele vorgestellt. In der darauffolgenden Sitzung am 11.11.2025 beschloss der Marktgemeinderat in einer öffentlichen Sitzung diese Entwicklungsziele.

In der Klausurtagung des Gemeinderats am 09.05.2026 war der zukünftige Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde, das Entwicklungskonzept inkl. dem Maßnahmenkatalog (in Verbindung und Abgleich mit dem Haushalts- und Investitionsplan der Gemeinde) sowie das künftige Sanierungsgebiet das wesentliche Thema. Einen ganzen Tag lang diskutierte der Marktgemeinderat über die ersten wichtigen Maßnahmen, deren Erreichung und Umsetzung.



PRIORITÄT	2026	2027+
1 (hoch)	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Schule 2.500.000 € Sanierung Grundschule Neubau Rathauser Praxenbüro 900.000 € Sanierung Gutfenburger 150.000 € 	<ul style="list-style-type: none"> Radweg Altmühlneck Gutfenberg 100.000 € Umrüstung Leistikopf 70.000 € BHK 20.000 € Sanierung Lohrgraben 300.000 € Kürranlage 30.000 € Umsicherung Fußgängerbrücke Sanierung Rathauser Praxenbüro Wasserwerk 200 € Sanierung Rathauser 2.500.000 € Umbau Museum 400.000 € Umbau Hauswirtschaftsraum Sanierung Praxenbüro
2 (mittel)	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Wasserbürgerstr. 20.000 € Fassadenprogramm 15.000 € FFW Kallburg 275.000 € FFW Gutfenberg 20.000 € Rathaus 120.000 € 	<ul style="list-style-type: none"> Nahverkehr 140.000 € Erhalt & Sanierung Kulturcafé FD-Stadtbereich 70.000 € Breitbandausbau 10.000 € Sanierung Lohrgraben 300.000 € Förderung lokaler Wirtschaft Stadtbereichsplanung Grundstücke Baugrundforschung 400.000 € Marktpark Umgest. 50.000 € E-Ladestationen 25.000 €
3 (niedrig)		

Abb. 12: Impressionen Klausurtagung

Grundlagen

3

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 1. Juni 2023) befindet sich Markt Kraiburg a. Inn in der Region Südostoberbayern im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und grenzt im Norden an ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen an.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die nördlich gelegene Stadt Waldkraiburg sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

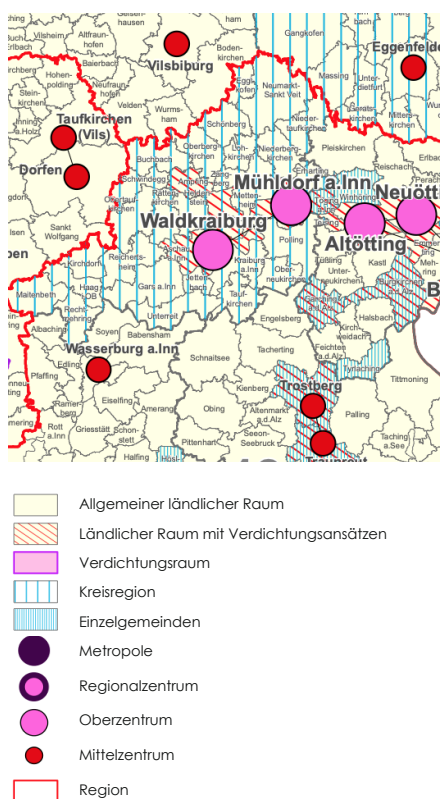


Abb. 13: Ausschnitt LEP Bayern – Anhang 2: Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15.11.2022)

Regionalplan

Gemäß des Regionalplans Südostoberbayern (Stand 25.11.2024) ist Markt Kraiburg als Grundzentrum definiert und liegt außerhalb des Nahbereichs des nördlich gelegenen Oberzentrums und zentralen Ortes Waldkraiburg und Mühldorf a. Inn.

In Abb. 14 ist ersichtlich, dass ein Teil der Siedlungsflächen von Markt Kraiburg a. Inn im Überschwemmungsgebiet des Inns liegen. Zudem ist an der Grenze zu Taufkirchen ein Vorranggebiet für die Gewinnung von Kies und Sand ausgewiesen. In diesem Bereich sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.

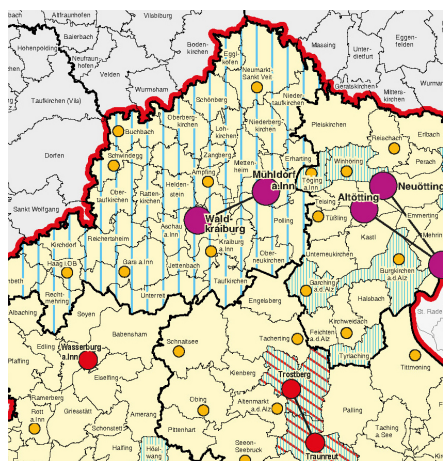


Abb. 14: Ausschnitt Regionalplan - Karte 1 Raumstruktur (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 05.05.2020)

Abb. 15 zeigt die naturräumlichen Ziele der Regionalplanung in der Region Südostoberbayern. Entlang des Inns verlaufen zwei Schotterplatten für das Landschaftsbild, besonders bedeutsame Moränenzüge südlich des Inns, die als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind. Beide sind Teil der naturräumlichen Haupteinheit Alzplatte des Naturraum „Inn-Isar-Schotterplatten“. Im Gebiet ist außerdem westlich des Ortsteils Maximilian ein Naturdenkmal ausgewiesen.

Markt Kraiburg a. Inn liegt im Gebiet für Tourismus und Erholung 8: Mühldorf a. Inn / Inn- und Forstbereiche. In der Begründung wird der Ort als besonderes Beispiel dafür genannt, ein reiches kulturelles und gastronomisches Angebot zu bieten und dabei in eine relativ unverbrauchte Landschaft eingebettet zu sein.

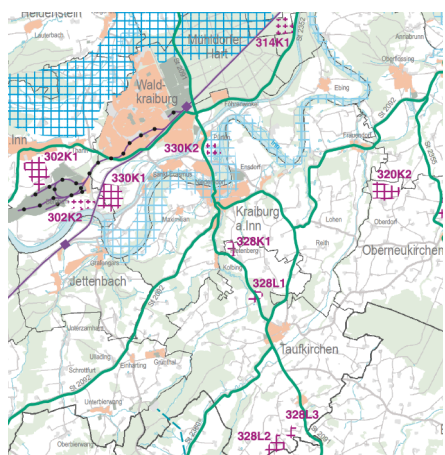


Abb. 15: Ausschnitt Regionalplan - Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 28.10.2017)

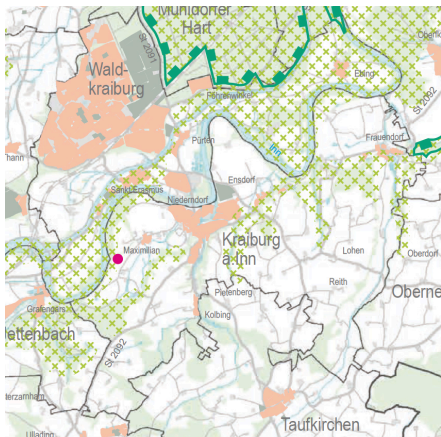


Abb. 16: Ausschnitt Regionalplan - Karte 3 Landschaft und Erholung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 08.09.2018)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Markt Kraiburg a. Inn wurde 1970 genehmigt und seitdem mehrmals um Teiländerungen ergänzt. Darin ist die Siedlungs- und Nutzungsstruktur dargestellt, die auf der historischen Siedlungsentwicklung des Ortes aufbaut.

Das Zentrum befindet sich entlang der Gutenburgerstraße sowie der Langgasse und ist als Mischgebiet dargestellt. Es grenzt an Grünflächen und Wohngebiete und in Teilbereichen an Flächen für Gemeinbedarf, wie z.B. die Zweckbestimmung Post.

Im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete und im Nordwesten ein Gewerbegebiet.

Das Gemeindegebiet wird im Norden durch den Inn begrenzt. Am Inn entlang befindet sich im westlichen Ortsbereich ein Wohngebiet, daneben eine Grünfläche sowie eine für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche mit Schule, Turnhalle etc.

Im Süden des Zentrums verzahnen sich kleinteiligere Wohngebietsflächen mit Grünflächen, darunter der Schlossberg welcher laut Erläuterungsbericht als Teil des Landschaftsschutzgebietes von Bebauung ausgenommen werden soll.

Die zentrale Erschließungsachse verläuft von Norden über den Inn nach Süden. Dabei quert sie den zentralen Bereich von der Bahnhofsstraße über die Langgasse und mündet in der Trostberger Straße.

Südlich grenzen Waldflächen an.

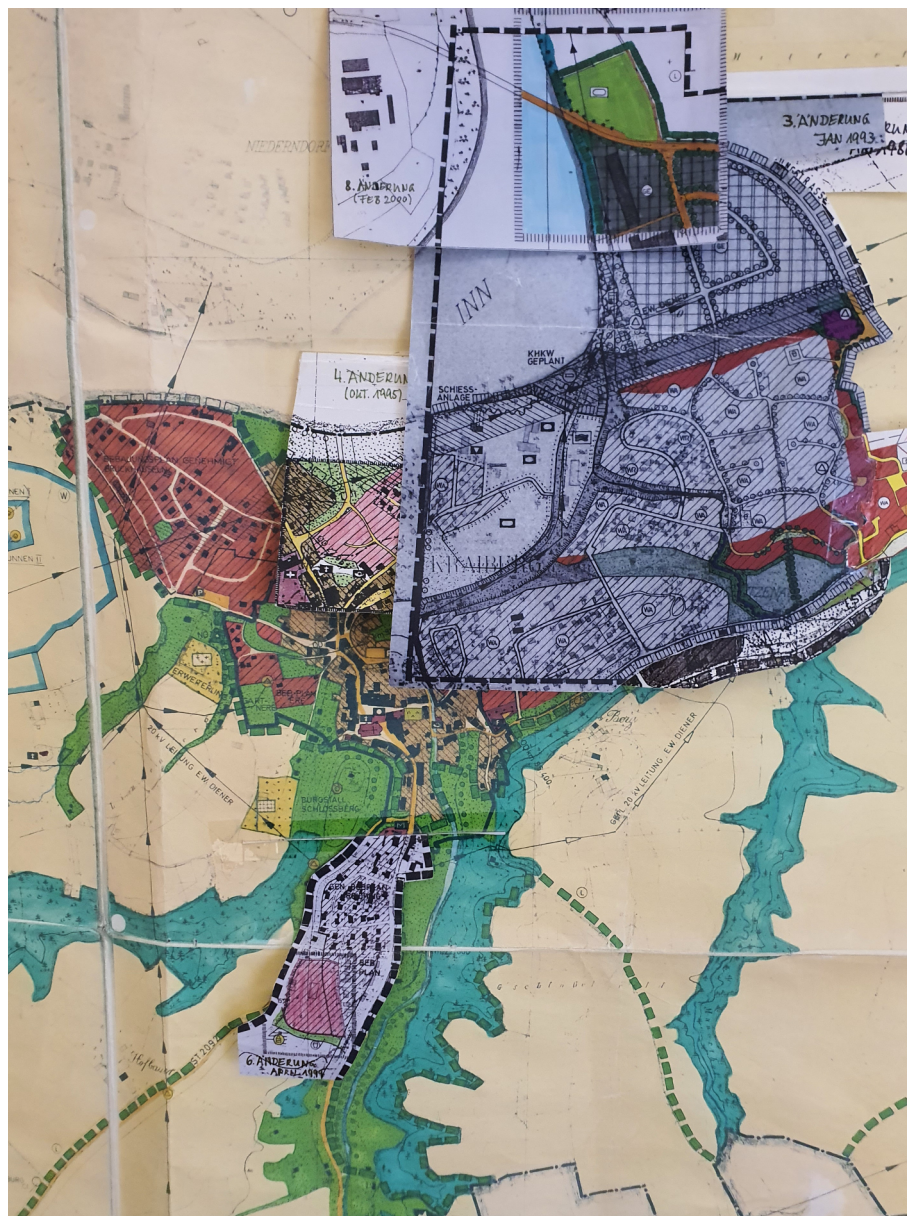


Abb. 17: Flächennutzungsplan (Quelle: Markt Kraiburg a. Inn)

3.3 Bebauungspläne

Der eng gefasste historische Ortskern rund um den Marktplatz mit Lang- und Brunnengasse ist planungsrechtlich nicht durch Bebauungspläne gesichert. Die nördlich angrenzenden Bereiche des Ortskerns, u.a. um die Remise, das Heimatmuseum und die Bruckmühle, sowie die größeren Siedlungserweiterungen aus jüngerer Vergangenheit sind hingegen überwiegend planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich dabei um Bebauungs-

pläne, die in ihrer Art der Nutzung zumeist Mischgebiete im Bereich des Ortskerns und die umliegenden Siedlungserweiterungen Wohngebiete definieren.

Die größeren Ortsteile wie Maximilian, Ens-dorf, Guttenburg, Frauendorf sind teils über Bebauungspläne gesichert, wie z.B. der Ortskern von Maximilian.

Für Ens-dorf besteht eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, welche den zentralen Ortskern als unbeplanten Innenbereich festlegt. Daran angrenzend besteht der Bebauungsplan „Pfarwiese“ für Wohnbebauung. In Guttenburg gibt es für das Schloss Guttenburg einen rechtsgültigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in Frauendorf bestehende Bebauungspläne für Allgemeine Wohngebiete.

3.4 Satzung/Sanierungsgebiete

Für den Ortskern von Markt Kraiburg wurden im Jahr 1988 sowie 2001 bereits Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Nach Erlass der Sanierungssatzung wurden schon Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und somit der Ortskern durch Sanierung von Platz- und Straßenflächen sowie von Gebäuden aufgewertet. Die hierfür notwendige rechtliche Grundlage stellt die Sanierungssatzung „Kraiburg am Inn – Ortskern I“ von 08.08.1988 dar.

Im Zuge der Umsetzung wurden u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Städtebauliche Planungen zum Rathausblock (Feinuntersuchung und Bebauungsplan)
- Erwerb und Verkauf von Grundstücken am Marktplatz
- Freiflächengestaltung Jettenbacher Straße

- Neubau einer Fußgängerbrücke über den Wanklbach
- Errichtung eines Entlastungsparkplatzes in der Jahnstraße
- Instandsetzung des Hardt-Hauses am Marktplatz
- Freiflächengestaltung Rathausblock, Marktplatz mit Treppe Torbräu und Guttenburger Straße
- Salzkästen: Aus- und Umbau in ein Heimatmuseum
- Sanierung Langgasse, Bahnhofstraße und Guttenburger Straße
- Umbau und Sanierung der Sae im Bischof-Bernhard-Haus
- u.v.m

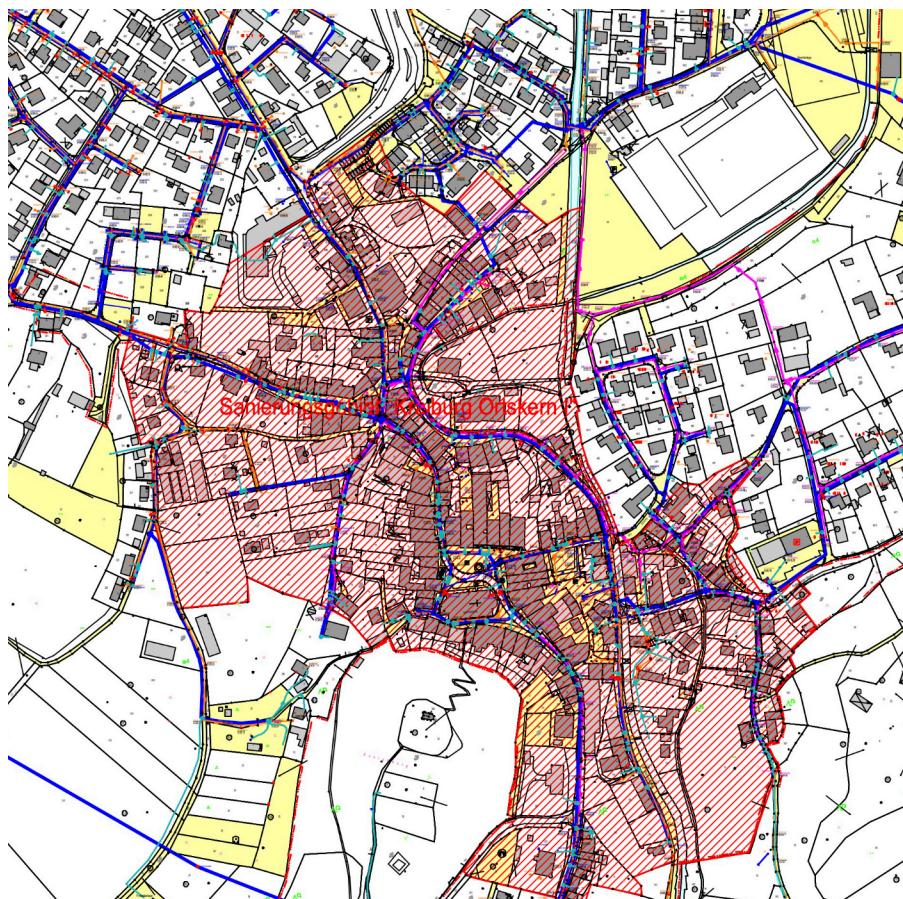


Abb. 18: Umgriff Sanierungsgebiet "Kraiburg a. Inn - Ortskern I"

Folgende Satzungen, Verordnungen und kommunale Förderprogramme sind darüber hinaus in Markt Kraiburg städtebaulich relevant:

- Stellplatzsatzung
- Erschließungsbeitragsatzung
- Plakatierungsverordnung
- Kommunales Programm des Marktes Kraiburg a. Inn zur Förderung der städtebaulichen Strukturen, insb. zur Förderung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahmen und Ortskernsanierung (Kommunales Förderprogramm)

3.5 Bereits vorliegende Untersuchungen (Gutachten und informelle Konzepte)

Die Marktgemeinde Markt Kraiburg kann bereits auf mehrere Planungen und Gutachten zurückgreifen, die im Zuge der Bestandsauf-

nahme zum ISEK ausgewertet wurden. Für das ISEK relevante Aussagen und Ergebnisse fließen in den Planungsprozess ein.

3.5.1 Vorbereitende Untersuchungen 2001

Neben den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1982 für das Sanierungsgebiet und deren Fortschreibung im Jahr 1995, wurden im Jahr 2001 weitere Untersuchungen zur Ortskernsanierung (Bäumler und Zager, Archi-

tekten und Stadtplaner im Plankreis) erstellt. Im Abschlussbericht wurden die umgesetzten Maßnahmen bis ins Jahr 2000 dokumentiert und zusätzliche Untersuchungen (Fortschreibung Grobuntersuchung, Feinuntersuchung

Marktplatz, Bebauungsplan „Unterbräuweise“ sowie Aufmaß „Hardthaus“) durchgeführt.

3.5.2 Interkommunale Entwicklungsstrategie zur Daseinsvorsorge Inn Moränenland (inkl. Fortschreibung) 2012

Im Jahr 2012 wurde eine Interkommunale Entwicklungsstrategie zur Daseinsvorsorge für die Gemeinden im Inn-Moränen-Land (Schröder, Frank) erstellt. Teilnehmende Kommunen waren: Markt Kraiburg am Inn, Gemeinde Taufkirchen, Gemeinde Jettenbach, Markt Gars am Inn, Gemeinde Unterreit, Stadt Wasserburg am Inn und Gemeinde Aschau am Inn.

Die Gemeinden im Inn-Moränenland hatten bis zum Jahr 2012 jeweils bereits viele Planungen und Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung erstellt. Das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ sollte nun die Möglichkeit bieten, durch stärkere Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg vorhandene Stärken zu bündeln und Synergien zu nutzen. Ziel war vor allem eine effizient organisierte Infrastruktur zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Das Förderprogramm sollte dabei eine Bündelungsfunktion für weitere Mittel der Städtebauförderung übernehmen.

Klein- und Mittelstädte wie Wasserburg a. Inn sowie Orte wie Gars und Kraiburg a. Inn sollten dabei wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland übernehmen und weiterhin als zentrale wirtschaftliche, soziale und kulturelle Anlaufpunkte dienen.

Durch interkommunale Zusammenarbeit sollten Kosten gesenkt, Doppelstrukturen vermieden und gleichzeitig die regionale Identität gestärkt werden.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Interkommunalen Entwicklungsstrategie wurden erforderliche Maßnahmen und Untersuchungen für die Handlungsfelder Wohnen, Veranstal-

tungsräume, Versorgung, Naherholung sowie Energie definiert.

Für Markt Kraiburg a. Inn wurden u.a. folgende Maßnahmen entwickelt:

- Flächenmanagement
- Beseitigung von Leerstand (drei Häuser am Marktplatz)
- Generationenwohnen
- Supermarkt in der Ortsmitte
- Umbau Bischof-Bernhard-Säle
- Konzept Naherholung „Perle am Inn“
- Gewerbepark

Im Jahr 2015 wurde eine Fortschreibung und Ergänzung des Interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Raab+Kurz Regional- und Stadtplanung) erstellt. Ein gezielter Fortschreibungs- und Ergänzungsbedarf wurde erforderlich, nachdem sich die bisherige Interkommunale Entwicklungsstrategie für eine Umsetzung von Maßnahmen über das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ nur bedingt als geeignet erwiesen hat. Für die Marktgemeinde Kraiburg a. Inn liegt eine vertiefte Bestandsaufnahme sowie eine Analyse der wesentlichen baulichen und strukturellen sowie funktionalen Potenziale und des weiteren der wesentlichen Substanz- und Funktionsschwächen vor. Darüber hinaus wurden in einem weiteren Schritt Konzept-

tansätze für die weitere Entwicklung, insbesondere des Ortskerns definiert. Daraus wurden für die Entwicklung folgende weitere Maßnahmen abgeleitet:

- Rahmenplanung Trostberger Straße
- Umnutzung ehemal. Planenfabrik Reichinger Weg 1
- Aufwertung des Umfelds Gasthof Unterbräu Bahnhofstraße 12
- Platzgestaltung „Auftakt zum Markt“
- Umnutzungskonzept ehemal. Brauerei; Bräuberg 3 und Langgasse 9
- Umnutzungskonzept für den Bereich Bruckmühlstraße 1
- Umnutzungskonzept für den Bereich Guttenburger Straße 22 und 28
- Gestalterische Aufwertung des Bachufers mit Umfeld (bis zum Reichinger Weg)
- Aufwertung Griesstraße mit Platzsituation
- Neuordnung im Bereich Jettenbacher Straße

Nach fachlicher Prüfung sind die wesentlichen Aspekte aus dem Konzept sowie seiner Fortschreibung in das ISEK eingeflossen.

3.5.3 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Marktgemeinde Kraiburg a. Inn liegt mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (Veit Energie Consult GmbH) aus dem Jahr 2022 eine Entscheidungsgrundlage für mittel- und langfristige Maßnahmen für den Klimaschutz im Gemeindegebiet vor. Es betrachtet dabei den Energieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen in klimarelevanten Bereichen. Ziel ist es, durch gezielte Maßnahmen die THG-Emissionen (=Treibhausgasemissionen) in einzelnen Bereichen bis zum Jahr 2045 kontinuierlich zu vermindern, um die Klimaschutzziele der Bundesrepublik zu erreichen.

In einer Ist-Analyse wurden die Strukturen der Marktgemeindeverwaltung untersucht. Es wurden Energieverbräuche sowie Klimaschutzbemühungen der Verwaltung, der Kommune und lokaler Akteure zusammengetragen. In der Potenzial-Analyse wurden mögliche Energie- und THG-Einsparpotenziale durch die Weiterentwicklung vorhandener Technologie und die Nutzung von regenerativen Energiequellen im Marktgemeindegebiet beleuchtet. Maßnahmen zur Erreichung der durch die Potenzial-Analyse gefassten Ziele der Marktgemeindeverwaltung werden in einem Maßnahmenkatalog definiert, wel-

cher im Laufe der Zeit immer wieder angepasst und weiterentwickelt werden sollte. Durch ein Controlling und Monitoring sollen die Bemühungen sowie die Umsetzung der Maßnahmen kontinuierlich bewertet werden.

Die Marktgemeindeverwaltung hat für den ISEK-Prozess die bereits angegangenen oder umgesetzten Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept an die Planer weitergegeben. Im Maßnahmenkatalog für das ISEK sind daher nur noch die Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept enthalten, die der Markt noch nicht umgesetzt hat.

3.5.4 (Verkehrs- und) Parkraumkonzept

Der Markt Kraiburg a. Inn plant eine Neuordnung des Verkehrs- und Parkraums im Ortskern mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr stadtvträglich und effizient zu organisieren. Durch geeignete Maßnahmen soll die Parkplatznachfrage gedeckt und der Parksuchverkehr reduziert werden.

Im Rahmen des Parkraumkonzepts (Modus Consult Ulm GmbH, November 2025) soll aufgezeigt werden, wie ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot geschaffen werden kann, das sowohl die Bedürfnisse der Bewohner*innen als auch der lokalen Wirtschaft berücksichtigt. Grundlage dafür ist eine Analyse des ruhenden Verkehrs, basierend auf Erhebungen aus dem Juni 2021.

Der Bericht fasst die Ergebnisse dieser Analyse zusammen:

- zu keiner Zeit war während der Erhebungen eine Überlastung der vorhandenen Stellplätze festzustellen
- bei vorhandenen 160 Stellplätzen, ist eine maximale Belegung von 120 Stellplätzen zu verzeichnen
- der Kernort ist ausgelastet, wohingegen in den äußeren Stellplatzbereiche noch ausreichend Kapazitäten vorhanden sind

und leitet daraus den zukünftigen Handlungsbedarf sowie Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung ab:

- durch angepasste Bewirtschaftung und zeitliche Begrenzung der Parkdauer sollen Langzeitparker auf die außenliegenden Stellplätze verdrängt werden
- am Marktplatz soll eine höhere Fluktuation der Kurzzeitparker*innen erfolgen
- zur Ordnung der Stellflächen am Marktplatz wird empfohlen, diese deutlich zu markieren
- Beschäftigtenparken in die Parkstände nach außen verlegen
- Reduktion der Stellplatzflächen am Marktplatz zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Aufwertung des Marktplatzes
- Evtl. Wegfall der Parkplätze an der Guttenburger Straße (private Flächen)

- Zur Kapazitätserweiterung für Wegfall Stellflächen Marktplatz und Guttenburger Straße wird der Bau eines oberirdischen, mehrgeschossigen Parkdecks vorgesehen. Mögliche Standorte wären hier an der Trostberger Straße sowie der Brunngasse

Die Parkraumplanung umfasst so also die Struktur, die räumliche Verteilung, den Umfang sowie die Steuerung des Parkraumangebots, insbesondere durch die Parkraumbewirtschaftung. Diese hat die Aufgabe, die Parkraumnachfrage möglichst zielnah zu befriedigen, aber gleichzeitig auch den Parksuchverkehr zu reduzieren. Dabei sollen aber, wie aus den oben beschriebenen Maßnah-

men ersichtlich, nicht nur restriktive Schritte gegangen werden, sondern eine Kombination von Maßnahmen zur Ordnung und Durchsetzung konzeptioneller Maßnahmen darstellen, um eine möglichst hohe Akzeptanz der Nutzer zu generieren.

Das Parkraumkonzept wurde im Dezember 2025 dem Marktgemeinderat vorgestellt und von diesem beschlossen. Die Ergebnisse aus dem Parkraumgutachten sind in den weiteren Planungsprozess des ISEKs eingeflossen.

3.5.5 Kommunales Denkmalschutzkonzept (KDK)

Dem Markt Kraiburg a. Inn liegt aus dem Jahr 2015 eine vertiefte städtebaulich-denkmalspflegerische Untersuchung (Sebastian Mayer in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz) für den historischen Ortskern vor. Aus dem Jahr 2019 ist ein Kommunales Denkmalschutzkonzept vorhanden, das vertieft die städtebaulichen Strukturen und den historischen Gebäudebestand

untersucht. Das KDK ist dabei als denkmalpflegerischer Fachbeitrag zu verstehen, der in das zu der Zeit zu erarbeitende ISEK Inn-Moosrängenland (2015) eingeflossen ist. Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 noch zwei Kurzberichte zur Bauforschung (Andreas Poost) zu den Anwesen Brunnegasse 3 sowie Jettenbacher Straße 3 durchgeführt.

3.5.6 Kommunale Wärmeplanung

Der Markt Kraiburg a. Inn hat aktuell gemeinsam mit der MaxSolar GmbH eine Kommunale Wärmeplanung (KWP) erarbeitet. Ziel dieser Planung ist es, eine langfristige Strategie für eine klimafreundliche, wirtschaftliche und sozial gerechte Wärmeversorgung in der Marktgemeinde zu entwickeln. Dabei geht

es um eine fundierte Bestandsaufnahme der aktuellen Wärmesituation und die Erarbeitung möglicher Lösungswege für die kommenden Jahre. Die Fertigstellung der kommunalen Wärmeplanung ist im März 2026 erfolgt.

Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme wurde vertieft für den Hauptort Kraiburg a. Inn und etwas weniger tief für das umgebende Marktgemeindegebiet in Form von Steckbriefen für die vier größten Ortsteile durchgeführt. Dies erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Marktgemeindeverwaltung und dem Steuerkreis.

In einzelnen, themenbezogenen Karten wurden die relevanten Aspekte für das Entwicklungskonzept herausgearbeitet und dargestellt. Diese sind in den nachfolgenden Kapiteln jeweils ausführlich erläutert. Die Bestandsaufnahme dient zur fundierten Herleitung der Analyse in Form von Potenzialen und Qualitäten sowie Defiziten und Konflikten.



4.1 Gesamtheitliche Betrachtung des Marktgemeindegabiets

Das Marktgemeindegabiet von Markt Kraiburg a. Inn umfasst neben dem Hauptort Kraiburg am Inn insgesamt 54 Ortsteile. Abb. 18 zeigt das gesamte Marktgemeindegabiet und neben dem Hauptort Kraiburg a. Inn auch die Ortsteile Ens Dorf, Frauendorf, Guttenburg und Maximilian, die im Zuge der Bestandsaufnahme fokussiert betrachtet wurden (aufgrund der höchsten Einwohnerzahlen nach dem Hauptort Kraiburg a. Inn).

Überwiegend entlang der überörtlichen Verbindungsstraßen (St 2092) befinden sich die Bushaltestellen des ÖPNV-Systems und gewährleisten somit die Erreichbarkeit der jeweiligen Ortsteile untereinander. Die meisten Nutzungen konzentrieren sich im Hauptort Kraiburg a. Inn. Hierbei handelt es sich um die Nutzungen der Nahversorgung, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe oder touristi-

sche Angebote wie bspw. dem Heimatmuseum oder dem Marktplatz mit Marktbrunnen und denkmalgeschütztem Ensemble. Letzterer stellt einen regionalen Anziehungspunkt dar und wird u.a. durch Fahrradtouristen, die über den Fernradweg „Inn-Radweg“ in die Region kommen, aufgesucht.

Vereinzelt touristische Attraktionen befinden sich ebenfalls in den Ortsteilen Maximilian oder Guttenburg wie bspw. die Hammer Schmiede oder das Schloss Guttenburg. Neben Kraiburg a. Inn ist in dem Ortsteil Frauendorf die größte Angebotsdichte zu verzeichnen.

Besonderheiten im Marktgemeindegabiet stellt der internationale Fernradweg „Inn-Radweg“ dar, der von Osten über den Ortsteil Maximilian durch Kraiburg a. Inn und über

die Bahnhofstraße nach Norden über die Marktgemeindegrenze und den Inn hinwegführt. Er wird teilweise durch ein Angebot an regionalen Radwegen ergänzt. Ebenso ein überregionales Angebot stellt der Golfplatz Kraiburg im Ortsteil Guttenburg dar. Insgesamt ist das Marktgemeindegabiet geprägt durch weitläufige, landwirtschaftliche Nutzflächen mit dazwischen liegenden Weilern sowie Waldgebieten. Zudem ist das Marktgemeindegabiet durch eine stark bewegte Topographie mit zahlreichen Höhensprüngen und markanten Hangkanten geprägt.

In den folgenden Steckbriefen sind die vier genannten Ortsteile im Detail näher beschrieben sowie die wichtigsten Charakteristika kurz aufgelistet.

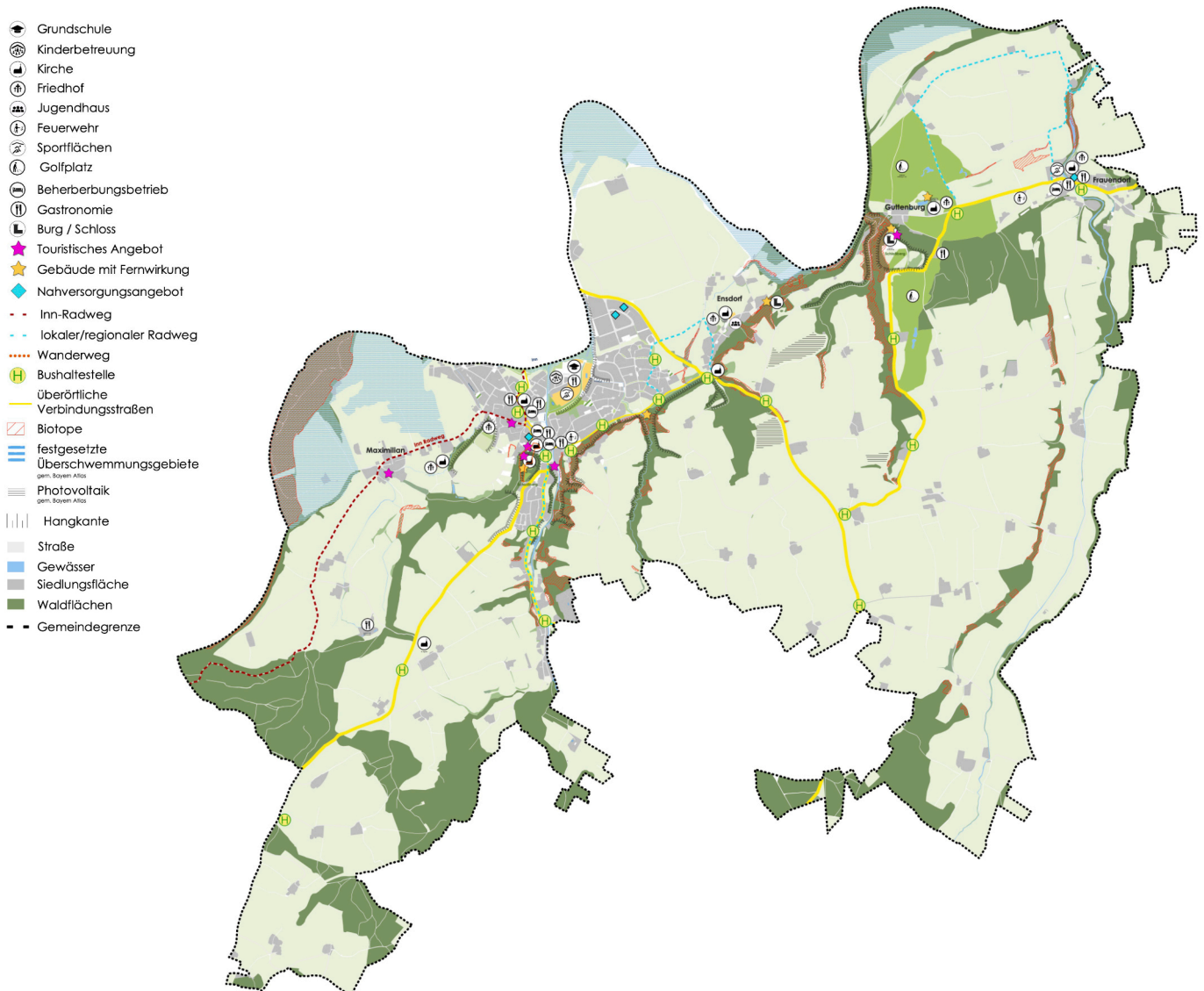


Abb. 19: Gesamtheitliche Betrachtung des Marktgemeindegabietes

Maximilian

Beschreibung: Namensgebend für das Kirchdorf ist die Kirche St. Maximilian, welche im 15. Jahrhundert errichtet wurde. Durch das bayerische Gemeindeedikt entstand 1818 die Gemeinde Maximilian. Seit 1935 gehört der Ortsteil zur Gemeinde Kraiburg a. Inn.

Maximilian liegt westlich des Ortskerns von Markt Kraiburg a. Inn und ist über die Jettenbacherstraße erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gibt es momentan nicht. Durch Maximilian führt der Inn-Radweg. Attraktion ist die denkmalgeschützte Hammerschmiede mit einer öffentlich zugänglichen Ausstellung.

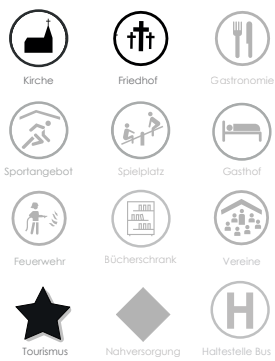


Einwohnerzahl
135

Lage
402 ÜNN



Nutzungen



Legende

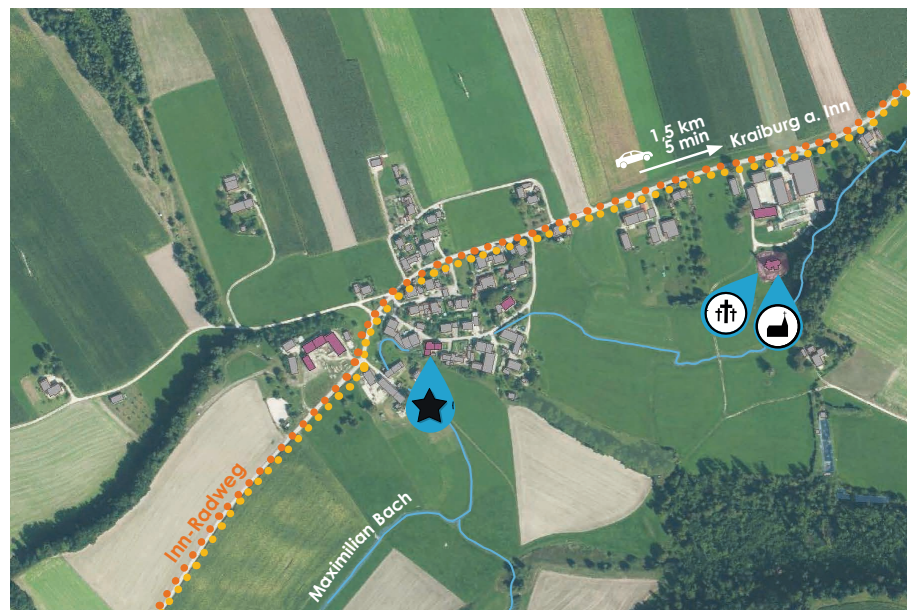


Abb. 20: Ortsteilsteckbrief Maximilian

Guttenburg

Beschreibung: Um 1258 ließ der bayerische Herzog Heinrich XIII die Burg Guttenburg auf einem kleinen Bergsporn über dem rechten Innufer errichten. Um die Burg entwickelte sich der Ortsteil Guttenburg. Im Jahr 1818 entstand durch das bayerische Gemeindeedikt die Gemeinde Guttenburg. Im Zuge der Gebietsreform wurde die Gemeinde Guttenburg am 1. Januar 1972 in den Markt Kraiburg a. Inn eingegliedert.

Guttenburg befindet sich östlich des Hauptortes und ist mit einer direkten Busverbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Markt Kraiburg a. Inn sowie Frauendorf angeschlossen. Zudem führt der Inn-Radweg durch den Ort. Nördlich und südlich des Ortskerns erstreckt sich der weitläufige Golfplatz. Am Ortsrand befinden sich der ehemalige Gutshof und Brauereigasthof sowie die Wallfahrtskirche Hofwies.

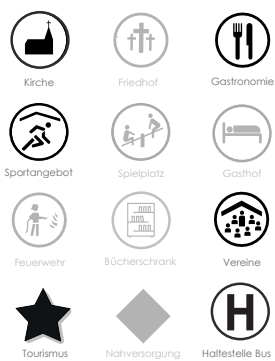


Einwohnerzahl
34

Lage
418 üNN



Nutzungen



Legende

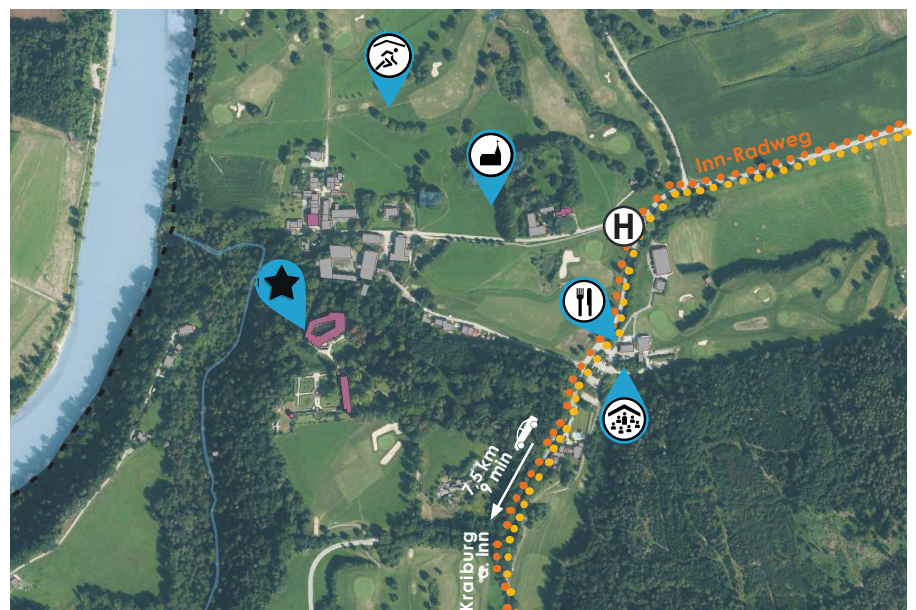
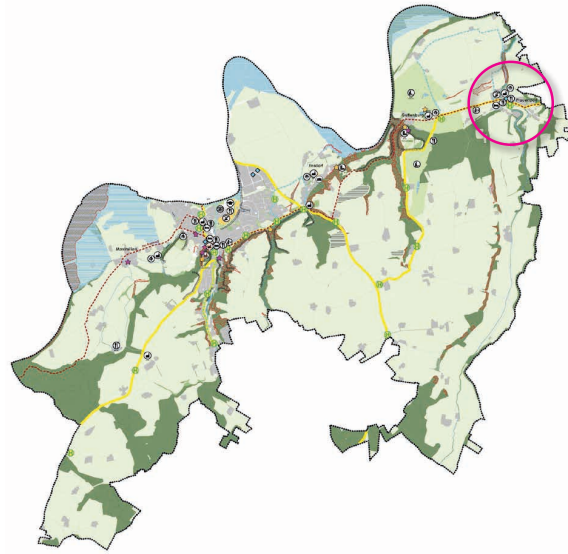


Abb. 22: Ortsteilsteckbrief Guttenburg

Frauendorf

Beschreibung: Der Ortsname Frauendorf leitet sich von „Frondorf“ ab. Hier wohnten die Fronleute des nahegelegenen Schlosses Guttenburg, zu dessen Pfarrei Frauendorf seit 1818 gehörte. Im Zuge der Gebietsreform wurde Frauendorf gemeinsam mit Guttenburg am 1. Januar 1972 in den Markt Kraiburg a. Inn eingegliedert.

Frauendorf liegt östlich des Hauptortes und ist durch eine direkte Busverbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz von Markt Kraiburg a. Inn angeschlossen. Zudem führt der Inn-Radweg durch den Ort. Sehenswert sind die Kirche St. Michael und der denkmalgeschützte ehemalige Wirtschaftsteil des Gasthauses sowie die ehemalige Mühle im Ortskern direkt am Frauendorfer Bach.

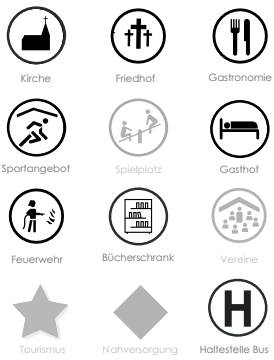


Einwohnerzahl
121

Lage
411 ÜNN



Nutzungen



Legende

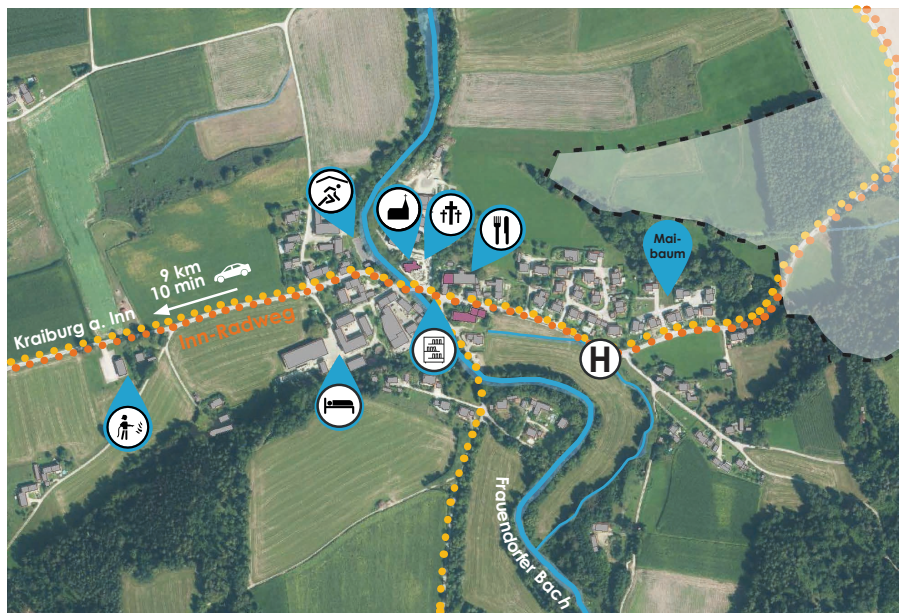


Abb. 23: Ortsteilsteckbrief Frauendorf

4.2 Nutzungen

In der folgenden Abbildung sind die Erdgeschossnutzungen in Kraiburg a. Inn dargestellt. Die Ermittlung der Nutzungen erfolgte anhand durchgeführter Ortsbesichtigungen, d.h. bei Leerstand eines Ladenlokals im EG ist dieses Gebäude im Plan schwarz dargestellt, auch wenn im OG eine Wohnnutzung vorhanden ist (Stand der Erhebung: 04.12.2025).

Die größte Nutzungsvielfalt besteht im historischen Ortskern mit einer Konzentration von Dienstleistung/EZH, Nutzungen des Gemeinbedarfs und Gastronomie, insbesondere im Bereich des Marktplatzes. Diese werden durch Wohnnutzungen entlang des Marktplatzes, der Langgasse oder auch der Trostberger Straße ergänzt. Hinzu kommen Leerstände, die gleichzeitig das Ortsbild in diesem Bereich prägen. Zusätzlich sind in die-

sem Teilbereich mehrere Parkflächen vorhanden wie bspw. die öffentlichen Parkflächen in der Brunngasse und der Guttenburger Straße. Ebenso hier zu benennen ist die Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz (außerhalb der markierten Parkbereiche).

Im Nordosten befindet sich das Gewerbegebiet Kraiburg, das durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote, wie z.B. Bäckereien sowie dem EDEKA-Markt ergänzt wird. Dieser soll gem. dem Beschluss vom 10.12.2024 einen neuen Standort erhalten und zukünftig nördlich des bestehenden Gewerbegebietes realisiert werden. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für dieses Vorhaben ist in Bearbeitung. Darüber hinaus nehmen den größten Nutzungsanteil die überwiegend reinen Wohngebiete im Osten, Westen und Sü-

den der Gemeinde ein. Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich überwiegend am Ortsrand oder in den Ortsteilen wieder. Eine Konzentration an Gemeinbedarfsflächen findet sich im Norden des Hauptortes, mit dem Kraiburger Naturbad, dem Fußballplatz und Tennisplätzen sowie Schul- und Kindergärten mit dem angrenzenden Pumptrack wieder.

Darüber hinaus, sind bestehende Baulücken für Wohnen und Gewerbe gemäß FNP abgebildet. Diesbezüglich fand ein Abgleich mit dem FNP und den vorliegenden Bebauungsplänen statt. Es wurden lediglich die Flächen dargestellt, bei denen ein Baurecht vorhanden ist. Folglich gibt es im Hauptort noch eine große Anzahl an Wohnbaulücken, im Gewerbegebiet besteht nur noch eine Erweiterungsfläche für Gewerbe.

Abb. 24: Bestandsaufnahme Nutzungen

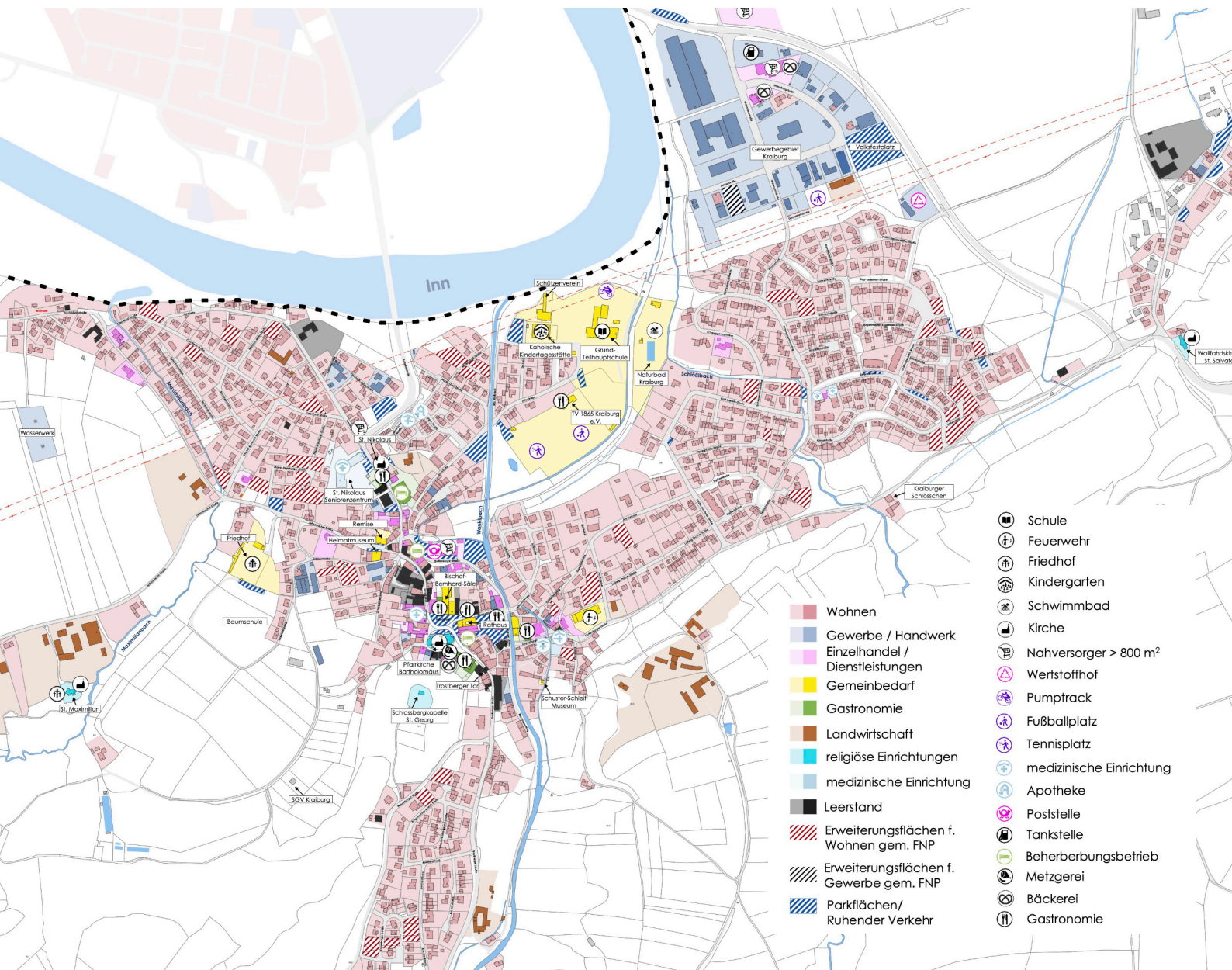




Abb. 25: Rathaus



Abb. 26: Restaurant Hardt-Haus



Abb. 27: Sparkasse

4.3 Grün- und Freiflächen, Naherholung und Tourismus

4.3.1 Natur und Landschaft

Der Markt Kraiburg liegt im Naturraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zwischen den räumlichen Untereinheiten Inntal und Alzplatte. Charakterisiert wird der umgebende Naturraum durch gestufte Terrassenlandschaften mit vereinzelt Grünland- und Waldstandorten, welche immer wieder von Bachläufen durchbrochen wird. Eine eher intensive ackerbauliche Nutzung ist vorherrschend.

Entlang der Innaue zieht sich eine relativ durchgängige Uferbegleitvegetation (Auwald). Sowohl die Terrasenebene als auch die Talsohle zum Inn hin ist durch mehrere Bachläufe (Wanklbach, Maximilianbach, Bruckmühlbach), Guttenburger Bach, Frauentorfer Bach) geprägt, die alle in den Inn münden.

Der Wanklbach, der Guttenburger und Frauentorfer Bach sind als Wildbäche klassifiziert. Der Wanklbach ist im gesamten Ortsgebiet von Kraiburg ausgebaut (=Wildbachausbaustrecke). Zuständig für diese baulichen Wildbachschutzmaßnahmen ist der Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsämter). Der Maximilian-



Abb. 28: Wanklbach/Blickrichtung Süden

anbach sowie der Schlößlbach sind Gewässer 3. Ordnung. Sie unterliegen im Unterhalt der Kommune.

Markt Kraiburg befindet sich an einer Flussschleife des Inns, was sowohl die umgebende Landschaft als auch die historische Entwicklung des Marktes stark geprägt hat. Der Altortbereich liegt deutlich erhöht über der Talsohle des Inns auf einem kleinen, nach Norden zum Fluss leicht abfallenden Plateau zu Füßen eines steil aufsteigenden, isolierten, kegelartigen Hügels, dem Schlossberg. Die weitere bauliche Entwicklung Kraiburgs erfolgte sowohl im Norden Richtung Talsohle des Inns als auch in östlicher Richtung auf der Terrassenlandschaft des Inns.

4.3.2 Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Für die **wohnungsnahe Freizeitnutzung** beziehungsweise eine innerörtliche Naherholung im Gemeindegebiet Markt Kraiburgs stehen verhältnismäßig viele öffentlich nutzbare, gestaltete Grünflächen zur Verfügung. Als öffentliche Freifläche werden die Flächen betrachtet, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden und/oder der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können.

Der Schlossberg und der Marktpark sind dabei als öffentliche Grünflächen hervorzuheben. Sie grenzen sich von den Grün- und Freiflächen entlang des Inns sowie des Wanklbachs ab. Sie sind durch Wege erschlossen und verfügen über mehrere Sitzgelegenheiten. Im Marktpark findet sich außerdem ein Maibaum sowie ein kleinerer Spielplatz und ein Teich.

Eine Besonderheit in Markt Kraiburg a. Inn sind die vielen **Wasserläufe** im gesamten Hauptort inklusive der vielen kleinen Brücken. Neben der unmittelbaren Lage zum Inn, der als Naherholungsbereich außerhalb des Ortes eine wichtige Freiraumfunktion übernimmt, steht auch der ortsbildprägende Wanklbach, insbesondere im Bereich des Marktparks, als Erholungsbereich zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität sowie die Erlebbbarkeit des Wanklbachs wird im Ortskern jedoch als unzureichend eingestuft. Vor allem die nah heranrückende Bebauung auf Privatgrundstücken sowie die naheliegenden öffentlichen Straßenflächen im Bereich zwischen Reichinger Weg, Guttenburger Straße und Am Wildbach, lassen dort wenig Spielraum für ökologische oder gestalterische Aufwertungsmaßnahmen. Aber auch für die weiteren Gewässerstrukturen innerhalb des Ortsgebiets steht, bis auf den Bereich des

Bruckmühlbachs im Bereich des Marktparks, nur begrenzter Raum zur Verfügung. Die unmittelbare Erlebbbarkeit des freiraumplanerischen Potenzials von Gewässerstrukturen im Ort ist daher nur eingeschränkt gegeben.

Im Siedlungszusammenhang sind einige **begrünte Straßenräume** (Silveriostraße, Sonneckstraße, Am Bleicher, Römerstraße) vorzufinden, welche im Zuge der jüngeren Siedlungsentwicklung entstanden sind. Diese begrünten Straßenräume wirken sich sehr positiv auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aus. **Prägender Vegetationsbestand** ist im Marktpark entlang des Bruckmühlbachs und der Hangkante sowie des Wanklbachs und entlang des Schlößlbachs zu finden. Auch die bewaldete Hangkante südlich der Guttenburger Straße prägt durch ihren Vegetationsbestand das Ortsbild. Weitere vereinzelt, ortsbildprägende Baumbestände sind

über den gesamten Hauptort verteilt. Die Vegetationsbestände im Ort tragen nicht nur durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität sondern aufgrund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung im Freiraum bei.

Der gesamte Hauptort wird durch **vielfältige Fußwegeverbindungen** erschlossen, insbesondere entlang des Inns sind diese in Kombination mit verschiedenen Aussichtspunkten, hervorzuheben. Auch innerhalb der Wohngebiete, insbesondere im östlichen Bereich Kraiburgs, sind viele Wege zur Binnenerschließung der Wohngebiete vorhanden.

Eine Wegeverbindung vom Marktpark bis ins Ortszentrum zum Marktplatz ist vorhanden, sollte jedoch auch deutlicher ausgebaut werden.

Im Hauptort liegen mit dem bereits sanierten Marktplatz und der Jettenbacher Straße **historische Platzflächen** im öffentlichen Raum, die durch ihre Ausgestaltung als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen wahrgenommen werden. Die historische Griesstraße muss allerdings noch aufgewertet werden.



Abb. 29: Marktpark mit Maibaum



Abb. 30: Schlossberg mit Kapelle St. Georg

4.3.3 Sport- und Spielplätze

Im Hauptort Kraiburg a. Inn findet sich eine große Anzahl an Spielplätzen über das gesamte Ortsgebiet verteilt, welche in angemessener fußläufiger Entfernung innerhalb oder zu den Wohngebieten liegen. Die Abdeckung mit Spielplätzen ist relativ gut. Lediglich im östlichen Ortsgebiet ist in Teilbereichen der Römer- und Wendelsteinstraße eine Abdeckung nicht gegeben.

Folgende Spielplätze befinden sich im Hauptort Kraiburg a. Inn:

- Spielplatz An der Kumpfmühle
- Spielplatz Silveriostraße
- Spielplatz an der Gräfin-Adelheid-Straße
- Spielplatz Seltenhornstraße
- Spielplatz Wasserburger Straße/ Bürgermeister-Brandl-Straße
- Spielplatz im Marktpark

Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Ensдор ebenfalls ein Spielplatz.

Im nördlichen Ortsgebiet befinden sich die Sportflächen des TV 1865 Kraiburg e.V. mit Tennisplätzen, Fußballfeldern und einer Stockschützenanlage. Daran angrenzend gibt es einen Pumptrack sowie ein Naturbad mit Naherholungsflächen.

4.3.4 Freizeitaktivitäten

Vereinsleben

Markt Kraiburg a. Inn verfügt über ein umfangreiches Freizeit- und Vereinsangebot. Das Vereinsleben ist sehr aktiv und prägt das soziale und kulturelle Leben in der Gemeinde. Viele Vereine besitzen eine lange Tradition und übernehmen wichtige Funktionen im Bereich Sport, Brauchtum, Kultur, Musik sowie in der Jugend- und Gemeinschaftsarbeit. Nachfolgend wird ein Teil der Vereine abgebildet:

- TV 1865 Kraiburg e.V.
- Feuerschützengesellschaft Kraiburg a. Inn
- Narrengilde Kraiburg
- Theatergruppe Kraiburg
- Blaskapelle Kraiburg
- Fotoclub Kraiburg
- Freiwillige Feuerwehr

Volksfestplatz

Der Volksfestplatz befindet sich im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand, auf dem einmal im Jahr das Kraiburger Volksfest stattfindet. Darüber hinaus wird er auch für traditionelle Feste oder Vereinsveranstaltungen, wie z.B. für Auftritte örtlicher Blaskapellen oder Trachtenmodenschauen sowie Programmtage wie bspw. für den Tag der Betriebe und Vereine oder den Tag der Landwirtschaft genutzt. Neben der Funktion als Festgelände dient er somit auch als wichtiger sozialer und kultureller Treffpunkt für Vereine und andere Veranstaltungen.

4.3.5 Tourismus und Kultur

Kultur- und Tourismusprogramm

Markt Kraiburg bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Besonders hervorzuheben ist das Heimatmuseum Kraiburg, welches sich in den historischen Salzstadeln in der Jettenbacher Straße befindet. Hier findet sich eine Ausstellung zu der historischen Entwicklung Kraiburgs von der Römerzeit über den Salzhandel bis heute wieder.

Erweitert wird dieses Angebot durch das Bischof-Bernhard-Haus bzw. die Bischof-Bernhard-Säle am historischen Marktplatz. Das Veranstaltungszentrum ist Austragungsort für Konzerte, Theateraufführungen, Vorträge sowie Vereinsveranstaltungen.

Zuständig für die Museumsarbeit, weitere Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen ist der Kulturkreis Kraiburg e.V. Er organisiert und fördert das kulturelle Angebot in der Gemeinde. Zu dem Netzwerk zählen u.a. die Hammerschmiede Maximilian und Schuster Schleif.



Abb. 31: Heimatmuseum Jettenbacherstraße

Neben dem kulturellen Programm wird das touristische Angebot durch die ortsbildprägenden Besonderheiten ergänzt. Der Marktplatz mit der Inn-Salzach-Architektur und dem denkmalgeschützten Ensemble stellt einen Anziehungspunkt für Tourist*innen dar. Der Marktplatz wird von giebelständigen, geschlossenen Häuserzeilen eingerahmt und stellt mit den bunten Fassaden sowie den ortsbildprägenden Arkaden eine architektonische Besonderheit dar. Zudem ist der historische Ortskern in Kraiburg a. Inn fast vollständig erhalten.

Neben dem Marktplatz stellt der Schlossberg mit der Burgruine Kraiburg eine weitere Besonderheit dar. Durch seine zentrale, erhöhte Lage im Ortszentrum mit der ehemaligen Burgranlage zählt er zu den wichtigsten historischen Sehenswürdigkeiten. Neben der Schlossbergkapelle St. Georg gibt es auf dem

Schlossberg einen Panorama-Aussichtspunkt über das gesamte Inntal.

Rad- und Wanderwege

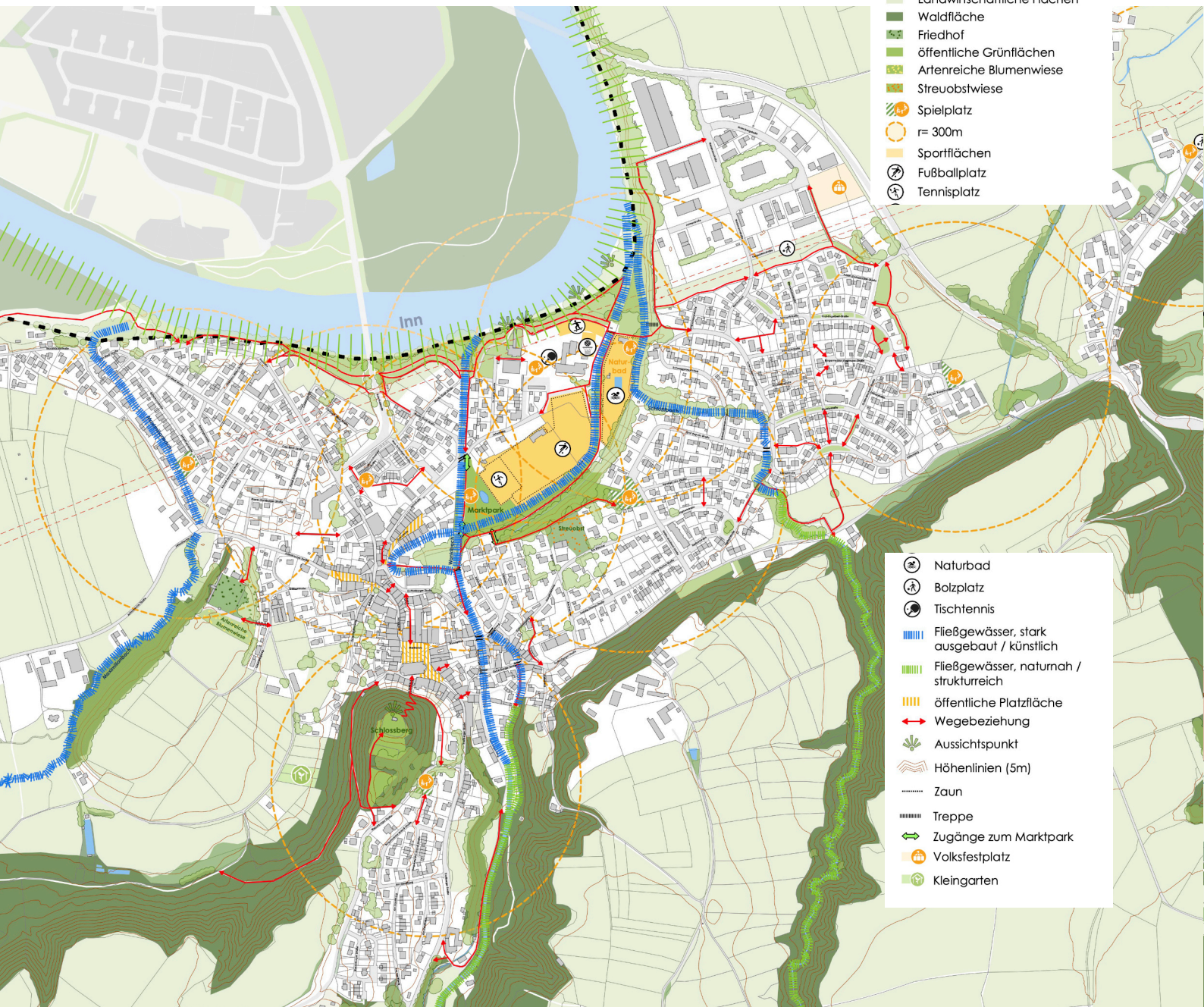
Das Angebot an Rad- und Wanderwegen im Marktgemeindegebiet konzentriert sich entlang des Inns sowie den historischen Ortsverbindungen. Neben Kraiburg erstreckt es sich über die Ortsteile Maximilian, Ens Dorf, Guttenburg und Frauendorf sowie in den südlichen Landschaftsraum der Gemeinde. Das Radwegenetz profitiert insbesondere vom internationalen Fernradweg „Inn-Radweg“ sowie vielen regionalen Radwegeverbindungen.

Unterkünfte und Gastronomie

Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe im Hauptort stellt sich als eher gering dar. Das

größte Angebot bietet der Gasthof Unterbräu mit mehreren Übernachtungsmöglichkeiten sowie einem gastronomischen Angebot mit Biergarten. Das Angebot wird durch das Restaurant Hardthaus am Marktplatz mit Übernachtungsmöglichkeiten abgerundet. Ergänzend hierzu gibt es zwei Ferienwohnungen im Hauptort. Im Ortsteil Frauendorf gibt es den Hotelbetrieb Fürstenberger Hof. Das Angebot stellt sich für Tagesgäst*innen oder Radtourist*innen als ausreichend dar. Insgesamt konzentriert sich das gastronomische Angebot in Markt Kraiburg a. Inn am Marktplatz.

Abb. 32: Bestandsaufnahme "Grün- und Freiflächen"



4.4 Ortsbild

In Abb. 32 liegt der Fokus auf der städtebaulichen Struktur und Wahrnehmung des Ortsbildes. Ortsbildprägend in Kraiburg a. Inn ist zum einen der im Zentrum gelegene, erhöhte Schlossberg, inklusive der Kapelle St. Georg. Er nimmt einen wichtigen Ankerpunkt im Hauptort ein und ist von mehreren Stellen im Ortsgebiet sichtbar. Diese besondere Blickbeziehung zu Schlossberg und der Schlossbergkapelle St. Georg aufgrund des Höhen-sprungs stellt einen historischen Orientierungspunkt sowie ein identitätsstiftendes Merkmal dar. Außerdem sind die Vielzahl der Baudenkmäler im Ortskern dargestellt. Außerhalb dessen ist das Kraiburger Schloß entlang der Guttenburger Straße zu benennen.



Abb. 34: Bahnhofstraße mit Blick auf St. Nikolaus



Abb. 35: Marktbrunnen mit Marktplatz

Abb. 33: Bestandsaufnahme "Ortsbild"

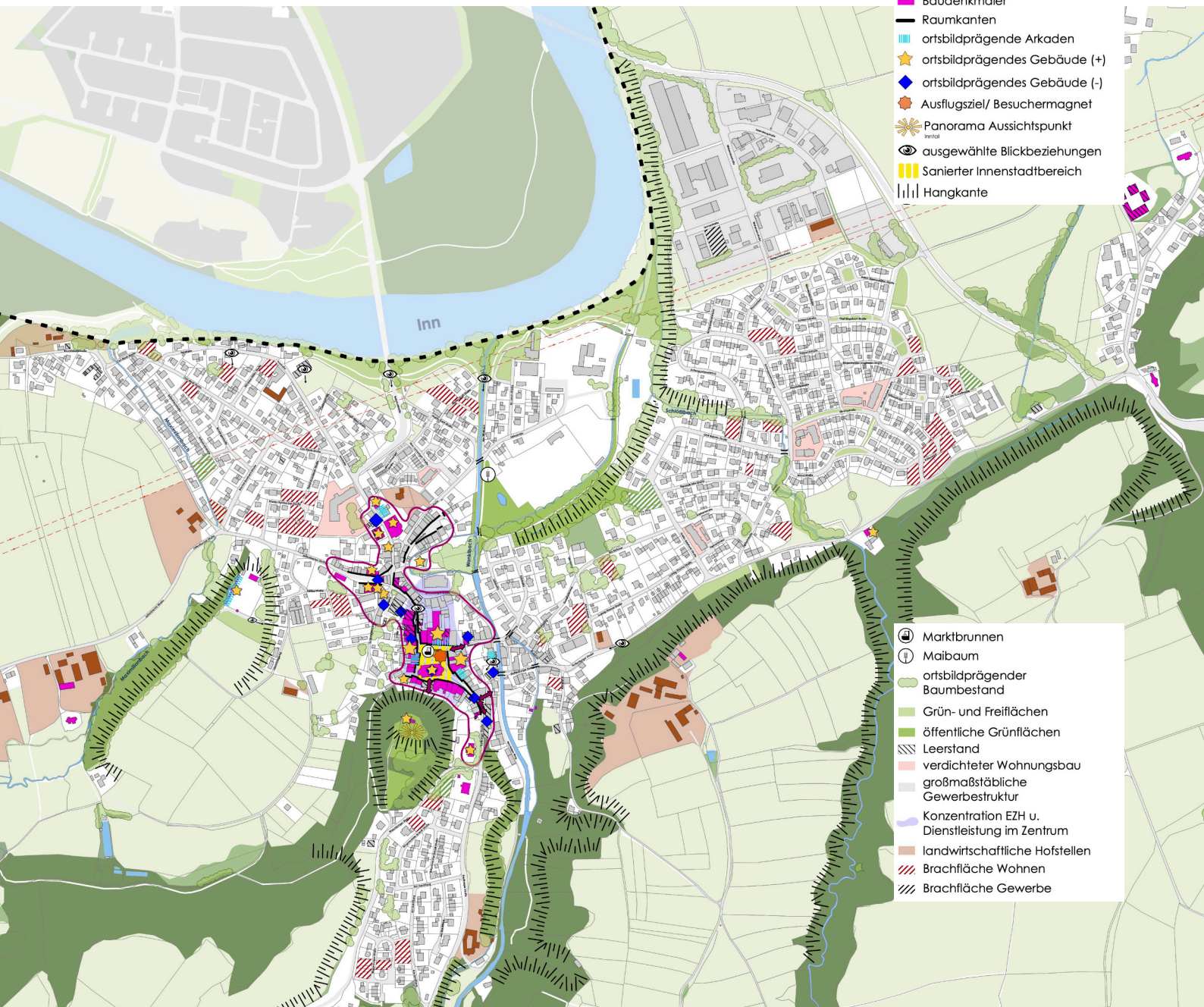




Abb. 36: Ensemble am Marktplatz mit Arkaden

Die größte Dichte an ortsbildprägenden Elementen liegt jedoch im historischen Ortskern. Innerhalb dessen findet sich eine sehr hohe Konzentration an Baudenkmälern, insbesondere das Ensemble am Marktplatz, sowie in der Langgasse und in der Jettenbacher Straße, u.a. mit der Remise, wieder. Der Großteil hiervon sind auch als ortsbildprägende Gebäude im positiven Sinne dargestellt. Demgegenüber stehen ortsbildprägende Gebäude im negativen Sinne, d.h. im Sinne des schlechten Zustands der Bausubstanz und eines offensichtlich gesamtheitlichen Leerstandes, d.h. Gebäude mit einem negativen Erscheinungsbild. Der Marktplatz mit dem Marktbrunnen ist ein Besuchermagnet und stellt ein städtebauliches Highlight dar, zum einen durch die prägende Inn-Salzach-Architektur, das zusammenhängende Ensemble sowie den an mehreren Stellen im Ortsbild wiederzufindenden Arkaden. Zusätzlich wird der Marktplatz durch die Pfarrkirche St. Bartholomäus geprägt und ist über historische, fußläufige Marktzugänge mit dem restlichen Ortsgebiet vernetzt.

Das weitere Ortsgebiet zeichnet sich durch einen Großteil an Einfamilienhaus- sowie Doppel und Reihenhausbauung, vereinzelt Hofstellen und teilweise verdichtetem Wohnungsbau aus. Landschaftlich ist das Ortsbild durch die bewegte Topographie mit starken Höhensprüngen und ausgeprägten Hangkaten gekennzeichnet.



Abb. 38: Blick auf die Pfarrkirche

4.5 Verkehr und Mobilität

Der zentrale Verlauf der Staatsstraße 2091 durch den Ortskern in Markt Kraiburg stellt eine Herausforderung für die Ortsentwicklung, die Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit dar. Sie verläuft über die Bahnhofstraße und führt über die Langgasse sowie anschließend den Marktplatz durch das Trostberger Tor und die südlich weiterführende Trostbergerstraße zentral durch das Ortsgebiet. Insbesondere der Abschnitt Langgasse/Marktplatz/Brunngasse/Trostbergerstraße stellen einen sehr stark belasteten Straßenraum dar. Dies ist auf die Kombination von mehreren Engstellen, einer hohen Frequenz am Marktplatz als Ortszentrum sowie einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zurückzuführen. Folglich führt dies zu mehreren Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmenden. Insbesondere gefährdet sind jedoch die Fußgänger*innen, da aufgrund der historischen Gegebenheiten viele Engstellen im Straßenraum vorhanden sind und nicht ausreichend Raum für bauliche Fußwege gegeben sind. Hier zu benennen sind insbesondere die Engstellen südlich des Trostberger Tors sowie in der Langgasse. Insgesamt ist der Marktplatz als gefährlicher Kreuzungspunkt zu identifizieren. Durch die Querung der Staatsstraße wird der Marktplatzbereich zudem durch Lärm stark beeinflusst. Durch die Trennwirkung der Straße wird er zudem in der Nutzbarkeit als öffentlicher Raum eingeschränkt. Eine weitere ge-

fährliche Kreuzungssituation stellt die Kreuzung Watzmannstraße/MÜ 18 nördlich des Gewerbegebiets dar. Zudem sind wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen im gesamten Ortsgebiet zu verzeichnen.

Das Haupterschließungsnetz in Kraiburg a. Inn wird durch die Staatsstraße 2091, die Staatsstraße 2091, die Landstraße MÜ 18 sowie die Gutenbergstraße vervollständigt.

Der Inn-Radweg verläuft von Osten über Maximilian entlang der Bischof-Bernhard-Straße sowie der Carl-Riedl-Straße über die Bahnhofstraße Richtung Norden über den Inn nach Niederdorf. Das Radwegenetz setzt aus lokalen und regionalen Radwegen in Kraiburg a. Inn zusammen.

ÖPNV

Der Ort Kraiburg a. Inn ist in das regionale ÖPNV-Netz des Landkreises Mühldorf a. Inn eingebunden. Die Anbindung erfolgt derzeit überwiegend über regionale Busverbindungen sowie über die benachbarten Bahnstationen, bspw. in Waldkraiburg. Wesentliche ÖPNV-Achsen bilden die Linien 6244 (Kraiburg a. Inn-Waldkraiburg-Ampfing), 6225 (Kraiburg a. Inn – Mühldorf a. Inn) und Linie 7702 (Wasserburg a. Inn- Babensham-Unterreit-Kraiburg a. Inn). Dadurch bestehen regionale Verbindungen zu wichtigen Mittelzentren und weiteren Bahnanschlüssen in der Umgebung. Der Landkreis Mühldorf a. Inn befindet sich derzeit im Übergang zur Integration in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV).

Über die in Abb. 43 dargestellten Bushaltestellen wurde ein Einzugsbereich mit einem Radius von 400 m ermittelt, dass die Teilbereiche des westlichen Wohngebietes (Bruckhäuselstraße/Carl-Riedl-Straße) sowie der Großteil des Gewerbegebietes sich außer-



Abb. 37: Öffentlicher Parkplatz Brunngasse



Abb. 39: Parken an der Trostberger Straße



Abb. 40: Öffentliche E-Ladesäule Brunngasse

halb dieses fußläufigen Haltestelleneinzugsbereichs befinden. Bei einigen Haltestellen sind Barrierefreiheit, Witterungsschutz und Sitzgelegenheit nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr

Das größte Angebot für den ruhenden Verkehr ist im Ortszentrum vorzufinden. Dabei handelt es sich um die markierten Parkplätze auf dem Marktplatz, den Parkplatz in der Brunngasse mit einer öffentlichen E-Ladesäule, die Parkflächen entlang der Guttenburger Straße sowie der Parkplatz zwischen Wanklbach und Jahnstraße. Darüber hinaus sind mehrere, vereinzelt öffentliche Parkflächen im gesamten Ortsgebiet verteilt. In den Zeiträumen ohne kulturelle Veranstaltungen wird der Volksfestplatz im Osten der Gemeinde ebenfalls als Parkplatz genutzt.



Abb. 42: Parken am Marktplatz



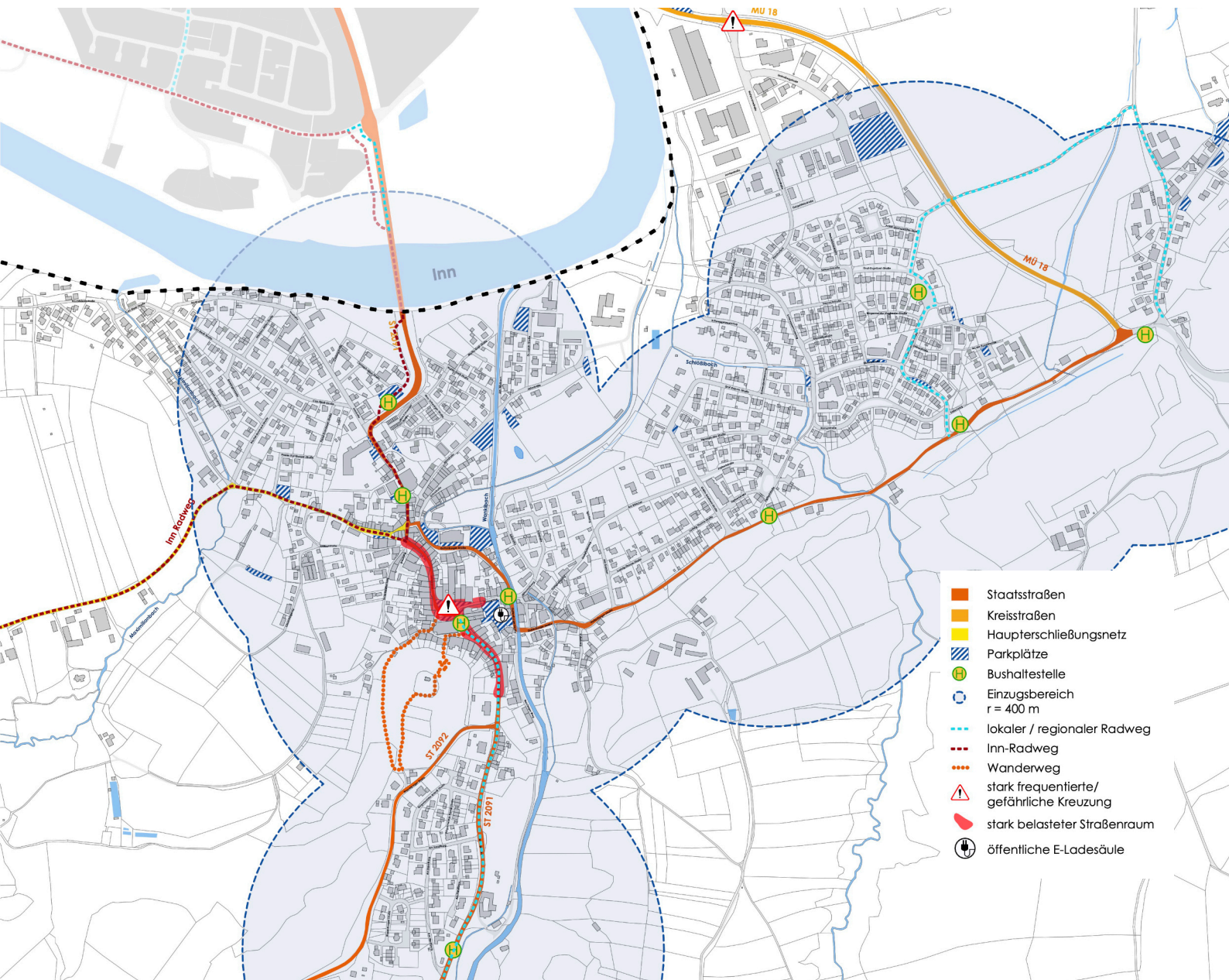
Abb. 41: Trostberger Straße ortsauwärts



Abb. 43: Brunngasse Richtung Guttenburger Str.

Die weiteren Ergebnisse der Parkraumuntersuchung des Büros modus-consult sind in Kapitel 3.5.4 erläutert.

Abb. 44: Bestandsaufnahme "Mobilität"



4.6 Städtebauliche Bindungen

Im Folgenden sind die städtebaulichen Bindungen von Kraiburg a. Inn dargestellt, u.a. auch gültige Bebauungspläne und das bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern I“. Eine ausführliche Erläuterung der einzelnen Bindungen erfolgt in diesem Kapitel.

4.6.1 Boden- und Baudenkmäler

Im Hauptort Kraiburg a. Inn gibt es 59 Baudenkmäler und 1 Ensemble-Denkmal. Im Rahmen des ISEKs werden die Nummern der Denkmalliste und eine verkürzte Beschreibung wiedergegeben. Diese werden im Folgenden aufgelistet:

E-1-83-124-2	Ensemble Ortskern Kraiburg Das Ensemble umfasst mit dem Marktplatz, der aus dem Talboden des Inn zu ihm aufsteigenden Langgasse (einschließlich ihrer angrenzenden Bebauung an der Bahnhof-, Gillitzer-, Jettenbacher Straße, am Bräuberg und Schießstättenweg) und dem Schlossberg den historischen Kernbereich von Kraiburg. Die Siedlung war im 11.-13. Jh. Herrschaftsmittelpunkt der mächtigen, 1248 ausgestorbenen Kraiburger Grafen, deren Burg sich bis 1756 auf dem Schloßberg, einem unmittelbar an den Marktplatz steil anschließenden Bergkegel, erhob.
D-1-83-124-45	Am Marktplatz. Bergkeller, wohl 19. Jh.; unterhalb des Schlossberges
D-1-83-124-2	Bahnhofstraße 2. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, mit mehrfachzurückgesetzter Südwand am Anbau, 18. Jh.; siehe auch Ensemble Marktplatz/Langgasse.
D-1-83-124-4	Bahnhofstraße 9. Wohnhaus, zweigeschossig, mit Flachwalmdach, Neurenaissance-Fassade, kleines Vordach und Eisenzaun, um 1900.
D-1-83-124-5	Bahnhofstraße 11. Scheune und Remise, großer Massivbau, Bruchstein und Ziegel, hölzernes Vordach, Anfang 19. Jh.
D-1-83-124-6	Bahnhofstraße 12. Gasthaus Unterbräu, stattlicher breit gelagerter, dreigeschossiger Bau, mit Giebelzinnen, Biedermeierhaustür, Portalgewände, bez. 1821, Anlage im Kern älter.
D-1-83-124-7	Bahnhofstraße 18. Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Sebastian, sog. Aukapelle, errichtet 1614, Barockisierung 1730; mit Ausstattung
D-1-83-124-60	Beim Reichinger Weg; Beim Keferberg. Ehem. Messerschleiferei, sog. Schusterschleife, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau an Hangkante, im Kern Ende 18. Jh., im 19. Jh. und 1930 erweitert, mit technischer Ausstattung und Unterwasserrurbine von 1871; ehem. Lohstampfe, eingeschossiger holzverschalter Satteldachbau, im Kern Ende 18. Jh.
D-1-83-124-70	Berg 3. Stallstadel, mit Bundwerk-Obergeschoss, Mitte 19. Jh.
D-1-83-124-71	Brandach 2. Versetzter Getreidekasten in Blockbauweise, 17./18. Jh.
D-1-83-124-9	Bruckhäuslnstraße 16. Wohnhaus, zweigeschossig mit rundbogigen Fensterrahmen und Giebelgliederung, ursprünglich Armenhaus der früheren Gemeinde Maximilian, im Inneren bez. 1848.
D-1-83-124-11	Bruckmühlweg 1. Wohnhaus der ehem. Bruckmühle, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, Steherker und geschweiftem Knickgiebel, Erdgeschoss mit Gewölben, über Tür bez. 1767, mit angeschlossenem Torbogen
D-1-83-124-129	Brunngasse 1. Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, im Inneren mit Holzbalkendecken und Gewölben, 16./17. Jh.
D-1-83-124-101	Der Krautgartenweg bei Maximilian. Wegkapelle, Massivbau mit Putzgliederung, Mitte 19. Jh.; gegenüber Haus Nr. 27.
D-1-83-124-12	Gillitzerstraße 2. Ehe. Gerberanwesen, stattlicher dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, Ende 19. Jh., im Kern älter
D-1-83-124-14	Guttenburger Straße 22. Handwerkerhaus (ehem. Bäckerei), Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, wohl Anfang 19. Jh.
D-1-83-124-117	Jettenbacher Straße 3. Wohnhaus, zweigeschossiger, zu drei Seiten freistehender Flachsatteldachbau, teils in Blockbauweise, im Kern 15./16. Jh.
D-1-83-124-19	Jettenbacher Straße 4. Wagenremise, traufständig, über dem Tor bez. 1580; Kasten, sog. Kleiner Salzstadel, dreigeschossiger, giebelständiger Massivbau, wohl 17. Jh. verbunden mit Jettenbacher Straße 2; - vgl. Ensemble Marktplatz/Langgasse
D-1-83-124-18	Jettenbacher Straße 5. Zwei Kasten, sog. Großer Salzstadel und sog. Salzstadel, heute Heimatmuseum, stattliche gemauerte, dreigeschossige, giebelständige Bauten mit Steilsatteldach, wohl 17. Jh.
D-1-83-124-21	Jettenbacher Straße 9. Ehem. Bauernhaus ("beim Haslinger"), gemauert, zweigeschossig, flachgeneigtes Satteldach, im Kern noch um 1890; in einem Raum (ehem. Stall) böhmisches Kappengewölbe.
D-1-83-124-31	Jettenbacher Straße 15; Bei der Jettenbacher Straße. Friedhof; Friedhofskapelle, unverputztes Tuffquadermauerwerk, Dachreiter, 1847; mit Ausstattung; Arkadengang mit Familiengrüften und Grabstätten Hardt, Schenkel und Wesner/Lerch; Aussegnungshalle mit Arkadengang und gusseisernem Brunnen, 2. Hälfte 19. Jh.; Einfriedung, Tuffsteinmauerwerk, um 1850; sog. Krandauergruffkapelle an der Südseite der Friedhofsmauer, 2. Hälfte 19. Jh.; Tuffsteinbrunnen und Kruzifix in der Friedhofsmitte sowie Grabdenkmäler der 2. Hälfte des 19. und des frühen 20. Jh.
D-1-83-124-24	Langgasse 1. Wohnhaus, dreigeschossiger Grabendachbau mit Vorschussmauer und dreifach rückspringender Fassade, Tordurchfahrt mit StICKKAPPENTONNE, im Kern 17. Jh., Dachwerk 1680/90 (dendro.dat.)
D-1-83-124-25	Langgasse 3. Wohnhaus, dreigeschossig, zweistöckiger polygonaler Erker, 16./17. Jh., Erdgeschoss tonnengewölbt.
D-1-83-124-128	Langgasse 4. Wohnhaus und ehem. Handwerkeranwesen, schmaler, einst zweigeschossiger Bau mit gewölbtem Erdgeschoss, 17./18. Jh., Aufstockung und Vorschussmauer, 19. Jh.
D-1-83-124-26	Langgasse 5. Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau um eine Fensterachse vorspringend, im Erd- und Obergeschoss Gewölbe, im Kern 14./15. Jh., Wiederaufbau nach Brand 1580, Dachtragwerk Mitte 18. Jh., Hausmadonna.

- D-1-83-124-27 Langgasse 7. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Scheitelzinne, im Erdgeschoss Gewölbe, im Kern 15. Jh., Wiederaufbau nach Brand 1580, Riemlingdecken über Obergeschoss nach 1649 (dendro.dat.), Dachtragwerk 1821/22 (dendro.dat.), Umbau Erdgeschoss um 1920.
- D-1-83-124-28 Langgasse 9. Gasthaus Stolzbräu, stattliches Eckhaus, zweigeschossig, Portal bez. 1843, Hausinschrifttafel von 1868
- D-1-83-124-30 Langgasse 22. Wohnhaus, dreigeschossig, Flachsatteldach, angesetzte Stützfeiler, 17./18. Jh.
- D-1-83-124-57 Marktplatz. Marktbrunnen mit Rotmarmorbecken und Marienfigur über Mittelpfeiler, errichtet 1611, Becken bez. 1781, Renovierung bez. 1887.
- D-1-83-124-33 Marktplatz 1. Ehem. Bürgerhaus, seit 1935 Rathaus, dreigeschossig mit Runderker und Grabendach, im Kern wohl 17. Jh.; im Innenhof eingemauertes Renaissanceportal aus Rotmarmor, bez. 1590; drei Grabsteine des 15.-18. Jh., die wohl vom abgebrochenen Vorgängerbau der Kraiburger Pfarrkirche stammen.
- D-1-83-124-34 Marktplatz 2. Wohnhaus, dreigeschossig, mit Putzgliederung und flachem, über der Fassade abgewalmtem Dach, Mitte 19. Jh.
- D-1-83-124-35 Marktplatz 4. Gasthaus, stattlicher zweigeschossiger Giebelbau mit Renaissanceerker über abgetreppten Konsolen, im Kern noch 16. Jh., sonst nach Umbau um 1910, geschmiedetes Türgitter, bez. 1910.
- D-1-83-124-36 Marktplatz 11. Markttor, sog. Trostberger Tor, dreigeschossig, mit Vorschussmauern und Grabendach, ehem. Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung.
- D-1-83-124-37 Marktplatz 12. Geschnitzte Haustür an einem Wohnhaus, bez. 1881.
- D-1-83-124-38 Marktplatz 15; Marktplatz 16. Wohnhaus, Doppelanwesen, breitgelagerter dreigeschossiger Grabendachbau mit dreieckigem Fassadenerker, Dachwerk 1625/26 (dendro.dat.), Fassadengestaltung, um 1900.
- D-1-83-124-40 Marktplatz 17. Wohnhaus, giebelständiger, dreigeschossiger Satteldachbau mit Vorschussmauer und Putzgliederung, Dachwerk 1627 (dendro.dat.), im Obergeschoss Bohlen-Balkendecke 1695 (dendro.dat), Inneres um 1700 verändert, Haustür Ende 19. Jh.
- D-1-83-124-41 Marktplatz 18. Gasthaus, stattlicher dreigeschossiger Grabendachbau, mit Vorschussmauer, im Kern 17./18. Jh.
- D-1-83-124-42 Marktplatz 19. Vier Schwibbögen, wohl 17./18. Jh., zwischen Marktplatz 19 und 20 amAufgang zum Schlossberg.
- D-1-83-124-43 Marktplatz 21. Ehem. Mesnerhaus, giebelständiger zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Fletz im Erdgeschoss mit Gewölbe, 1552, im Kern älter, Teile der Holzdecken 1688 (dendro.dat.), Stubendecke mit Stuckrahmen 1774 (dendro.dat.), mit Umbauten von 1825, 1858 und 1900, Dachkonstruktion unter Wiederverwendung älterer Teile um 1900 erneuert.
- D-1-83-124-44 Marktplatz 22. Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Vorschussgiebel, Flacherker auf getreppter Spitzkonsole, bez. 1608, südlicher Teil älter.
- D-1-83-124-46 Marktplatz 24; Marktplatz 25. Wohnhaus, stattliches dreigeschossiges Eckhaus mit flachem Satteldach und Vorschussgiebel, im Kern 16. Jh., Nr. 25 mit Erdgeschossgewölben.
- D-1-83-124-47 Marktplatz 26. Wohnhaus, stattlicher dreigeschossiger Bau mit geschweiftem Knickgiebel, im Kern 17./18. Jh
- D-1-83-124-48 Marktplatz 27. Wohnhaus, dreigeschossig, erneuerte erdgeschossige Lauben, 17. Jh., Erdgeschoss mit StICKKAPPENTONNE, eingemauertes Rotmarmorwaschbecken, bez. 1698.
- D-1-83-124-49 Marktplatz 29. Ehem. Palais Lerchenfeld, dann Pflegerhaus des Gerichts Kraiburg und Mörmoosen, seit 1835 Apotheke, dreigeschossig, Walm-dach mit schmiedeeisernem Dachaufsatz, im Kern von 1740, Neurenaissancefassade von 1887
- D-1-83-124-50 Marktplatz 30. Wohnhaus, zweigeschossiges Eckhaus mit Putzgliederung, polygonalem Eckerker und Grabendach, im Kern 16./17. Jh.
- D-1-83-124-51 Marktplatz 31. Kaufmannshaus, sog. Hardthaus, dreigeschossiger, traufständiger Bau, Fassade spätklassizistisch, 1875, im Erdgeschoss Laden-einbau aus Holz, Eisenblechläden, rückwärts im Erdgeschoss das Kontor mit gusseiserner Treppe zum Obergeschoss, an der Fassade neugoti-sche Hausmadonna, um 1875
- D-1-83-124-52 Marktplatz 32. Kaufmannshaus, sog. Bischof Bernhard Haus, viergeschossig mit erdgeschossigen Lauben, Erdgeschoss mit StICKKAPPENTONNE, hofseitig zweigeschossiger Arkadengang, im Kern 15. Jh., nach Brand um 1590 wieder errichtet, Erd- und Obergeschoss gewölbt und um zweites Geschoss aufgestockt, 1629 (dendro.dat) Aufstockung um drittes Geschoss, 1740 (dendro.dat) Einbau barocker Decken, 2. Hälfte 19. Jh. umgebaut, 1889 Neurenaissance-Fassade, Nagelfluhstein bez. 1648, im Erdgeschoss des Rückgebäudes zwei tonnengewölbte Räume mit StICKKAPPEN, um 1590
- D-1-83-124-53 Marktplatz 33. Wohnhaus, jetzt kath. Pfarrhof, viergeschossig, erdgeschossige Lauben, hofseitig dreigeschossiger Arkadengang, im Kern 17. Jh., 1878 umgebaut, 1911 Aufstockung und Neurenaissance-Fassade; Durchgang mit Kreuzgratgewölben und Grabsteinen des 15.-19. Jh.
- D-1-83-124-54 Marktplatz 34. Wohnhaus, dreigeschossig, Grabendach, erneuerte erdgeschossige Lauben, im Kern wohl noch 17. Jh.
- D-1-83-124-55 Marktplatz 35. Wohnhaus, dreigeschossiger Grabendachbau mit Bodenerker, erdgeschossigen Lauben und Lichthof, im Kern frühes 17. Jh., Fletz im Erd- und ersten Obergeschoss mit Kreuzgratgewölben, Flur im zweiten Obergeschoss mit Kassettendecke, altes Türblatt mit Rahmung des frühen 17. Jh.
- D-1-83-124-56 Marktplatz 36. Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus, neuromanische Basilika aus Sichtziegelmauerwerk, von Fritz Steinhäuser, 1892/93, vier Turm-geschosse spätgotisch, 15. Jh., Ausmalung 1893-97 durch Frater Max Schmalz; mit Ausstattung
- D-1-83-124-62 Schloßberg. Gelöbniskapelle auf dem Schlossberg anstelle der früheren Kraiburg, erbaut 1838; mit Ausstattung
- D-1-83-124-102 Schützenau 4. Landschloss, sog. Sachsenschlüssel, zweigeschossiger, barocker Satteldachbau mit Giebelzinne und zwei polygonalen Ecker-kern, am Portal bez. 1719.

D-1-83-124-124	Söllstraße 5; Söllstraße 7. Mittermühlbach, sog. Schleiferbach, künstlich angelegter, gefasster Bachlauf mit wassertechnischen Anlagen (Einkauf-, Auslauf- und Wehranlagen) sowie Kanalbrücke aus Hausteinmauerwerk und Substruktionen in der Nähe des Mittermühlwegs, im heutigen Verlauf seit 1812 nachweisbar. Siehe auch Eintrag Beim Reichinger Weg, sog. Schusterschleife und Beim Keferberg, ehem. Lohstampfe.
D-1-83-124-130	Trostberger Straße 8; Trostberger Straße 10. Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Blockbau, um 1570 (dendro.dat.), Kniestock und Satteldach, um 1590 (dendro.dat.), nach Süden abgeschleppter eingeschossiger Anbau aus Bruchsteinmauerwerk, wohl gleichzeitig
D-1-83-124-65	Trostberger Straße 14. Kruzifix zwischen zwei Birken, wohl 19. Jh.
D-1-83-124-64	Trostberger Straße 14. Ehem. Knabenvolksschule, zweigeschossiger Satteldachbau mit und getrepptem Fries, 2. Hälfte 19. Jh.
D-1-83-124-66	Trostberger Straße 16. Ehem. Mädchenvolksschule, stattlicher freistehender Bau, zweigeschossig mit Krüppelwalmdach, 1905; zugehörig transferierter Getreidekasten, zweigeschossig, 17./18. Jh.
D-1-83-124-67	Trostberger Straße 58; Trostberger Straße 60. Handwerkerhaus, firstgeteiltes Doppelhaus, 2. Hälfte 18. Jh., mit Blockbauobergeschoss, hohem Kniestock und flachgeneigtem Satteldach; zugehörig gemauerter Bildstock mit Satteldachabdeckung, wohl 19. Jh., renoviert Mitte 20. Jh.

Des Weiteren liegen im Hauptort Kraiburg 7 Bodendenkmäler vor. Bei den überwiegenden Bodendenkmälern handelt es sich um Funde aus der (spät-)mittelalterlichen sowie frühneuzeitlichen Zeitstellung.

D-1-7840-0242	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Kraiburg a.Inn.
D-1-7840-0189	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus in Kraiburg a.Inn und ihrer Vorgängerbauten
D-1-7840-0017	Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Kraiburg") sowie Höhensiedlung der Bronze- oder Urnenfelderzeit.
D-1-7840-0190	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Sebastian in Kraiburg a.Inn.
D-1-7840-0032	Siedlung der Hallstattzeit sowie verebneter Burgstall des hohen oder späten Mittelalters.
D-1-7840-0031	Siedlung der römischen Kaiserzeit.
D-1-7840-0033	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Brandgräber der Urnenfelderzeit.

4.6.2 Bebauungspläne

Fast der gesamte Hauptort Kraiburg a. Inn sowie das Gewerbegebiet im Norden sind bauplanungsrechtlich mit Bebauungsplänen gesichert (vgl. Kap.3.3). Hiervon ausgenommen

sind ein Teilbereich Am Hardtberg, die Wohnbebauung östlich des Reichinger Wegs und Wanklbachs bis Zum Bleicher, das nordöstliche Wohngebiet zwischen Schützenverein

und Jahnstraße sowie ein Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Innstraße.

4.6.3 Schutzgebiete

FFH- Gebiet

Von besonderer Bedeutung für das Planungsrecht ist das europäisch geschützte FFH-Gebiet, (7939-301; Innauen und Leitenwälder), welches sich entlang des Inns und seiner begleitenden Auwälder erstreckt.

Biotopkartierung

Im Gemeindegebiet liegen verstreut einige Biotopflächen. Hierbei handelt es sich u.a. um folgende Biotopflächen:

- 7840-1088 Inn südwestlich von Froschau sowie zwischen Ensfelden und Hausing
- 7840-0057 Bachlauf am östlichen Ortsrand von Kraiburg Schlößlbach
- 7840-0078 Hecke und Laubwälder mesophil entlang der Hangkante

- 7840-1033 Artenreiches Extensivgrünland auf dem Kraiburger Schlossberg

- 7840-0075 Bachschlucht südlich Guttenburg

- 7840-1023 Nasswiesenreste und Röhrichtbestände im Umgriff eines Bachlaufs nordöstlich Wurmühle

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind hier verboten. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten kann auf Antrag der Gemeinde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Des Weiteren befinden sich im Bereich des Inns und des Wanklbachs festgesetzte Über-

schwemmungsgebiete. In diesen Überschwemmungsgebieten gelten gem. WHG Nutzungseinschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung.

Wassersensible Bereiche

Der Hauptort Kraiburg liegt fast vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Eben jene Bereiche sind Standorte, die durch Wasser beeinflusst werden und Nutzungen hier z.T. stark beeinträchtigt werden können. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der

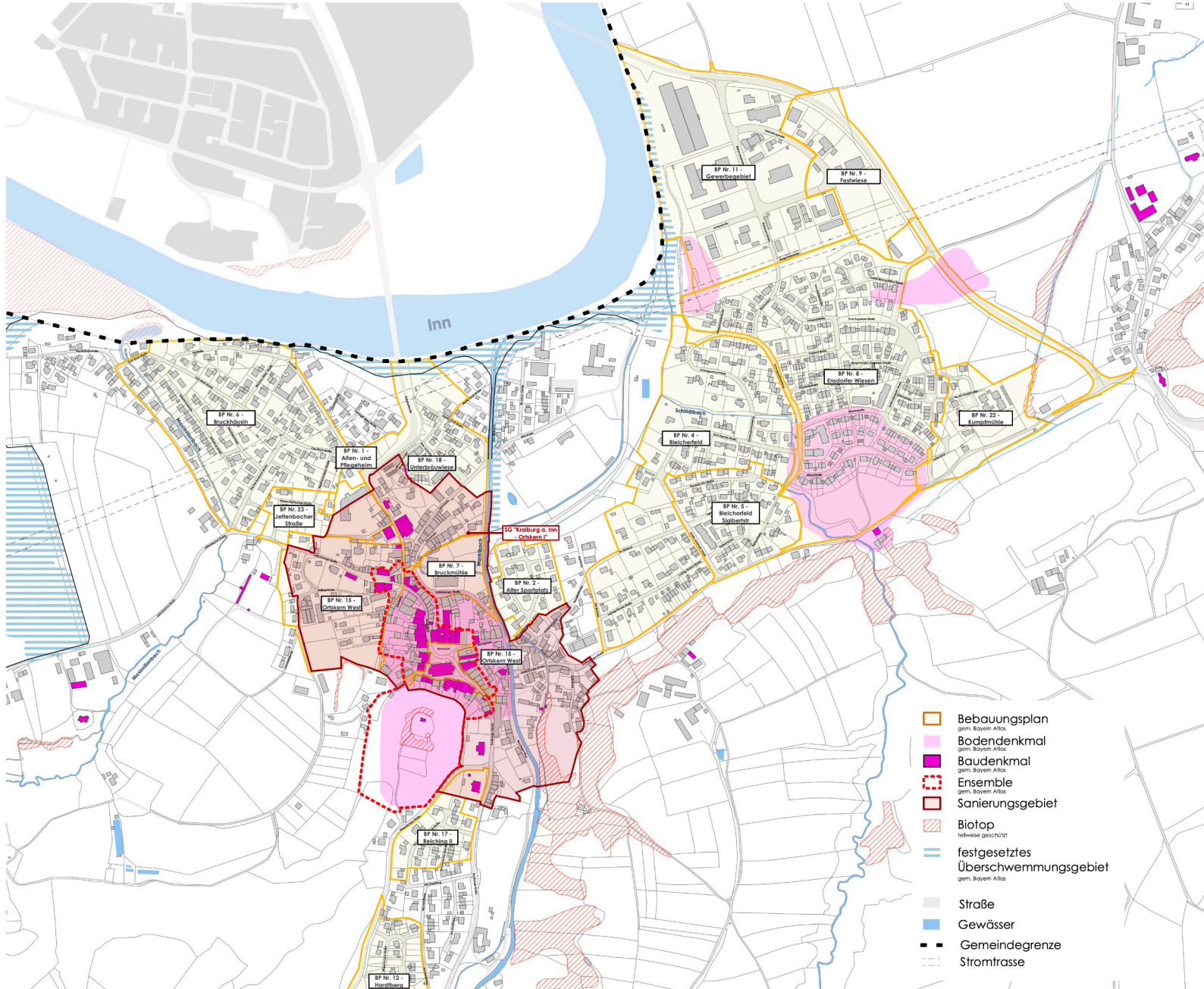


Abb. 45: Bestandsaufnahme "städtebauliche Bindungen"

wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Im Nordwesten angrenzend an den Hauptort Kraiburg ist ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Der zugehörige Trinkwasserbrunnen liegt inmitten des Gebiets. Sofern in der Zukunft keine Verlagerung des Brunnens stattfindet, ist eine Siedlungsentwicklung auf dieser Achse stark eingeschränkt bis unmöglich.

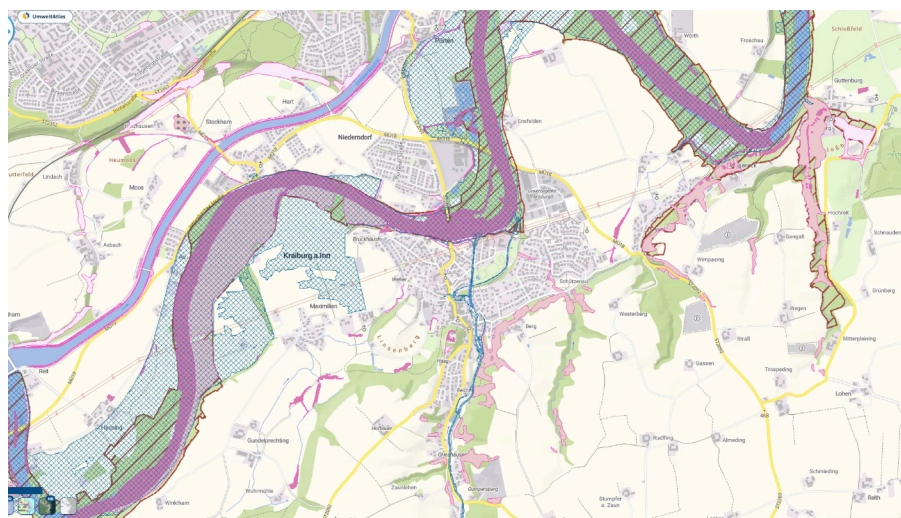


Abb. 46: Auszug der Schutzgebiete aus dem Bayernatlas

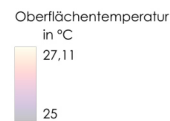
4.7 Klima

Um aufzuzeigen, wo sich im Hauptort Markt Kraiburgs Hitzeinseln befinden, wurden mithilfe einer GIS-Auswertung von Landsat-Daten Bereiche identifiziert, die sich an heißen Tagen (hier: Stichtag 09.08.2024) besonders stark erhitzen. Hierbei zeigt sich u.a. für die Bereiche um den Marktplatz und das Gewerbegebiet, welche durch eine dichte Bebauungsstruktur, wenig Freiräume und einen hohen Versiegelungsanteil gekennzeichnet sind, eine Erhitzung auf bis zu 27 Grad. Auch im Bereich der Wohngebiete Schützenau und an der Benzingerstraße kommt es zu erhöhten Temperaturen. Bereiche entlang des Inns sowie die großen innerörtlichen Grünflächen wie der Marktpark und der Schlossberg leisten hingegen einen wichtigen Beitrag zur Kühlung und Frischluftzufuhr in Kraiburg.

Darüber hinaus spielt die Topografie in Kraiburg eine zentrale Rolle, wenn es um die klimatischen Bedingungen vor Ort geht. Das Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2022 trifft hierzu einige Aussagen (vgl. Kapitel 3.5.3).



Abb. 47: GIS-basierte Ermittlung von Wärmeinseln in Kraiburg a. Inn (Oberflächentemperaturen zwischen 25 und 27,5°C)



4.8 Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

4.8.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat, GENESIS) besaß Kraiburg a. Inn zum Stichtag 31.12.2024 4.021 Einwohner*innen. Bei Betrachtung des Bevölkerungsstandes ab dem Jahr 2000 bis 2024 ist eine relativ stabile Entwicklung zu erkennen, die sich immer wieder mit leichten Schwankungen unter oder über 4.000 Einwohner*innen einpendelt.

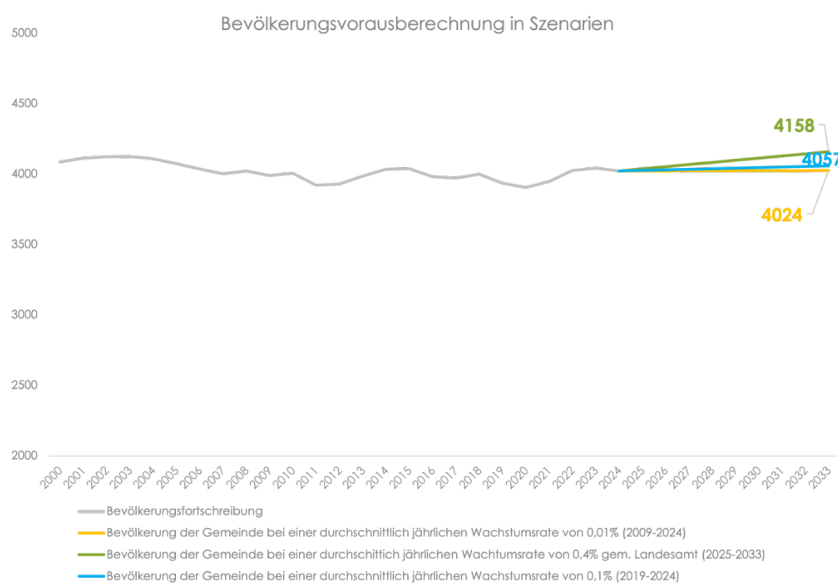


Abb. 48: Bisherige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2024 mit Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 in Szenarien

4.8.2 Bevölkerungsprognose bis 2033

Wie sich gezeigt hat, hat Markt Kraiburg a. Inn eine relativ stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung (aufgrund des Zuzugs) zu verzeichnen. Die Abbildung 47 bildet eine Bevölkerungsvorausberechnung ab dem Jahr 2025 bis 2033 ab in drei verschiedenen Szenarien ab. In dem Zeitraum 2019 bis 2024 beträgt das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum ca. 0,1 %. Bei der Weiterverfolgung dieses Wachstums würde Kraiburg bis 2033 auf ca. 4.057 Einwohner anwachsen. Im Zeitraum von 2009 bis 2024 konnte die Gemeinde lediglich ein durch-

schnittliches jährliches Wachstum von 0,01 % erreichen. 2033 würde damit die Einwohnerzahl Kraiburgs mit ca. 4.024 Einwohnern nahezu unverändert bleiben. Auch das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Markt Kraiburg a. Inn ein leichtes Wachstum. Das Landesamt geht bei seinen Berechnungen dabei von einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,4 % aus, womit der Bevölkerungsstand im Prognosezieljahr 2033 ca. 4.158 Einwohner betragen würde.

4.8.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung

Für die Bevölkerungsentwicklung sind zwei Dynamiken zu betrachten, zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle) sowie die Wanderungen (Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen). In Markt Kraiburg am Inn ist in den letzten zehn Jahren kein natürliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Betrachtet man die Zuzüge und Fortzüge ist ein schwankender Wanderungsverlauf seit 2015 zu erkennen. Im Jahr 2019 war ein positiver Trend bis zu dem Jahr 2022 zu beobachten, der u.a. auf die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes zurückzuführen ist. In den letzten 5 Jahren ist ein positiver Wanderungssaldo zu beobachten und folglich hat Markt Kraiburg a. Inn auch ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen aufgrund des Zuzugs.

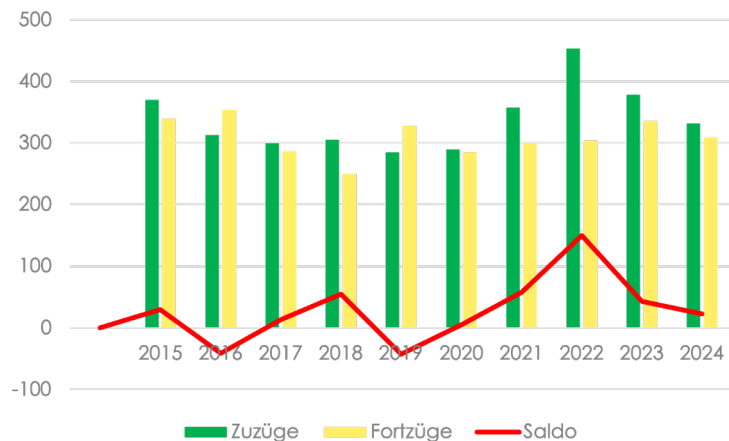


Abb. 49: Zu- und Fortzüge in Kraiburg a. Inn

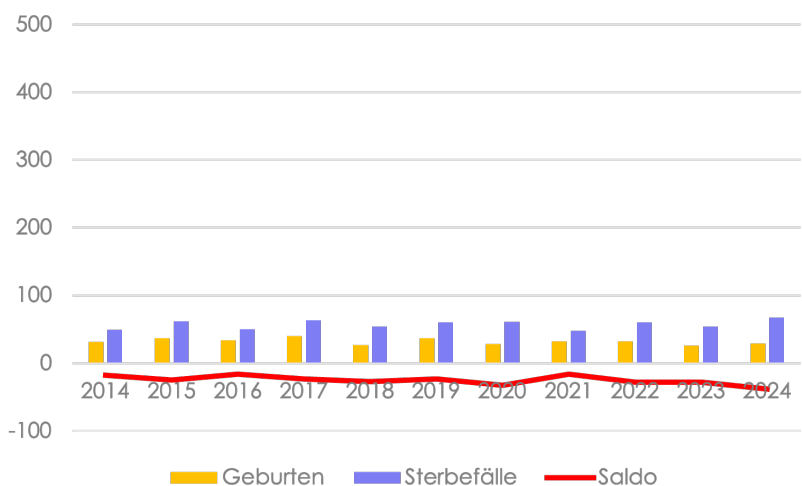
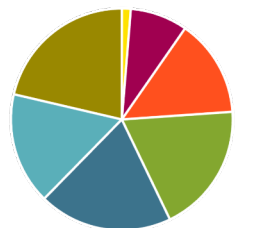


Abb. 50: Geburten und Sterbefälle in Kraiburg a. Inn

4.8.4 Wohnungsbestand und Belegungsdichte

Der Markt Kraiburg a. Inn besaß zum Stichtag des 31.12.2024 insgesamt 1.925 Wohneinheiten, wobei der größte Anteil hiervon bei 7 oder mehr Räumen lag (411 WE). Danach folgt die Anzahl der 5 Räume (375 WE). Dieser hohe Anteil an großen Wohnungen spiegelt sich in der Einfamilienhausbebauung der Gemeinde wieder.



- 1 Raum (25)
- 2 Räume (161)
- 3 Räume (274)
- 4 Räume (365)
- 5 Räume (375)
- 6 Räume (314)
- 7 oder mehr Räume (411)

In der Abbildung Einwohner*innen pro Wohnung ist die Belegungsdichte von Kraiburg a. Inn in den vergangenen zehn Jahren dargestellt. Sie zeigt einen deutlichen Abwärtstrend. Während 2014 noch 2,35 Personen in einer Wohnung lebten, sind es 2024 lediglich 2,09 Personen. Die Abnahme der Belegungsdichte hat unterschiedliche Hintergründe. So sind der allgemein in Deutschland verbreitete Geburtenrückgang (kleinere Familien) oder neue Lebensmodelle (z.B. Alleinerziehend, Auszug von Kindern etc.) beispielhaft zu nennen.

Abb. 51: Wohnungsbestand in Kraiburg a. Inn 2024

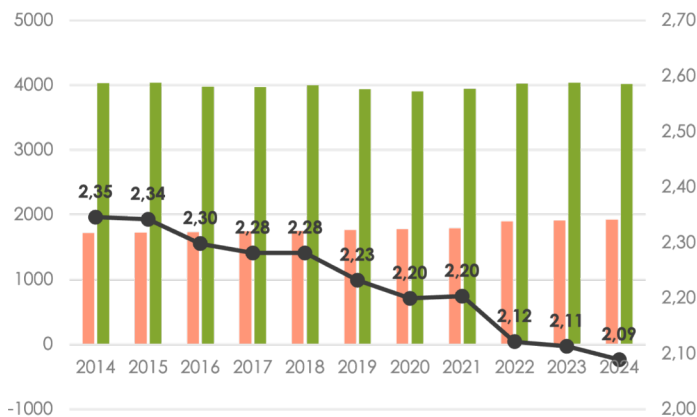


Abb. 52: Einwohner*innen pro Wohnung (Belegungsdichte) in Kraiburg a. Inn

4.8.5 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2033

Für die wachsende Bevölkerung der Markt-gemeinde muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird im Rahmen eines rechnerischen Ansatzes der künftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt.



Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der in der Gemeinde lebenden Bürger*innen und der damit einhergehenden geringeren Belegungsdichte der Wohneinheiten (vgl. Kap. 4.8.4). Für die Gemeinde ist davon auszugehen, dass die derzeitige Belegung bis zum Jahr 2033 von 2,09 auf 2,05 Einwohner*innen pro Wohneinheit zurückgehen wird. Allein durch diese Auflockerung, d.h. in diesem Fall ist noch nicht von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, ergibt sich bis 2033 ein Neubedarf an 17 Wohnungen. Jährlich entspricht dies ca. zwei Wohneinheiten.

Abb. 53: Methodik zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

2024		2033
Einwohner (EW) =	4.021	Einwohner (EW) = 4.021
Einwohner / WE* =	2,09	Einwohner / WE = 2,05

*Im Bestand existieren 1.925 WE (Stand 2024)

+ 0 Einwohner → (4.021 EW / 2,05) - 1.925 WE = **17 neue WE**

➡ **AUFLOCKERUNGSBEDARF (0,1 %)**

Durchschnittlicher Bedarf an WE → 17 WE / 9 Jahre = ca. **2 WE/Jahr**

Abb. 54: Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

Der Neubedarf stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 0,4 % notwendig wird. Somit werden für die prognostizierten rund 137 neuen Einwohner*innen bis zum Jahr 2033 insgesamt 67 neue Wohneinheiten benötigt.

Summiert man den Auflockerungsbedarf mit dem Neubedarf erhält man die Gesamtanzahl der benötigten Wohnungen bis 2033. In der Gesamtgemeinde Kraiburg wären das insgesamt rund 84 Wohneinheiten. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf an ca. neun neuen Wohneinheiten.

Wohneinheitenbedarf bei 0,4 % Bevölkerungswachstum

2024			2033
Einwohner (EW) =	4.021	+ 137 EW	Einwohner (EW) = 4.158
Einwohner / WE* =	2,09		Einwohner / WE = 2,05

*Im Bestand existieren 1.925 WE (Stand 2024)

WOHNFLÄCHENBEDARF 2033

+ 137 Einwohner	→	137 EW / 2,05 WE = 67 neue WE
+ Auflockerungsbedarf (ca. 17 WE)	→	67 WE + 17 WE = ca. 84 neue WE
Durchschnittlicher Bedarf an WE	→	84 WE / 9 Jahre = ca. 9 WE/Jahr

Abb. 55: Ermittlung Neubedarf und Gesamtbedarf

4.8.6 Wohnbauflächenbedarf in Szenarien

In folgender Beispielrechnung wird zur Veranschaulichung des prognostizierten Wachstums davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Drei mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet:

„Geringe Dichte“: Neue Quartiere werden zu 75 % mit Einfamilienhausbebauung, 20 % mit Doppel- und Reihenhausbebauung und 5 % Geschosswohnungsbau realisiert.

„Mittlere Dichte“: Neue Quartiere werden zu 60 % mit Einfamilienhausbebauung, 30 % mit Doppel- und Reihenhausbebauung und 10 % Geschosswohnungsbau umgesetzt.

„Hohe Dichte“: Diese Quartiere zeichnen sich durch eine Mischung von 50 % Einfamilienhäusern, 40 % Doppel- und Reihenhäusern und 10 % Geschosswohnungsbau aus.

Zur Realisierung der aufgezeigten 84 Wohnungen wären bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohngebieten im Szenario „geringe Dichte“ ca. 6,0 ha Fläche notwendig.

Dieser Flächenbedarf beinhaltet neben dem Flächenbedarf für die Wohngebäude auch die notwendige Erschließung durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen. Ca. 4,0 ha wären notwendig, wenn eine „mittlere Dichte“ und ca. 3,0 ha wenn eine „geringe Dichte“ für die entsprechende Siedlungsentwicklung angesetzt werden würde. Die aufgezeigten Szenarien zeigen deutlich, dass die verwendeten Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind.



Abb. 56: Wohnbauflächenbedarfe in Szenarien

4.8.7 Flächenpotenziale

Im Kapitel 4.8.6 wurde dargestellt, welcher Flächenbedarf theoretisch notwendig wäre, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum nur über Neuausweisungen decken zu können. Der Markt Kraiburg a. Inn will sein angestrebtes Bevölkerungswachstum in Einklang mit der ländlichen Struktur der Gemeinde und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Landschaft bringen.

Hinzu kommt, dass der Markt Kraiburg a. Inn über keine freien Flächenpotenziale bzw. Erweiterungsflächen für Wohnen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) mehr verfügt. Dieser entspricht in seiner rechtsgültigen Fassung von 1970 und den anschließenden Teiländerungen nicht mehr den heutigen Bedarfen. Daher wird die Gemeinde eine zeitnahe Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen.

Aufgrund dessen wird in den folgenden Kapiteln ausschließlich das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde untersucht. Auf Grundlage von Luftbilddauswertungen, dem Abgleich aktuell vorliegender Bauanträge sowie der Berücksichtigung des Flächennutzungsplans wird dargestellt, wo sich ungenutzte Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang befinden und wo zukünftig eine flächensparsame Entwicklung erfolgen kann.

Der Hauptort Kraiburg a. Inn zeichnet sich durch eine Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotenzialen aus, welche in der Abb. 56 abgebildet sind. Diese innerörtlichen Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus:

- klassischen Baulücken und Brachflächen
- großflächige Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit bestehendem Baurecht

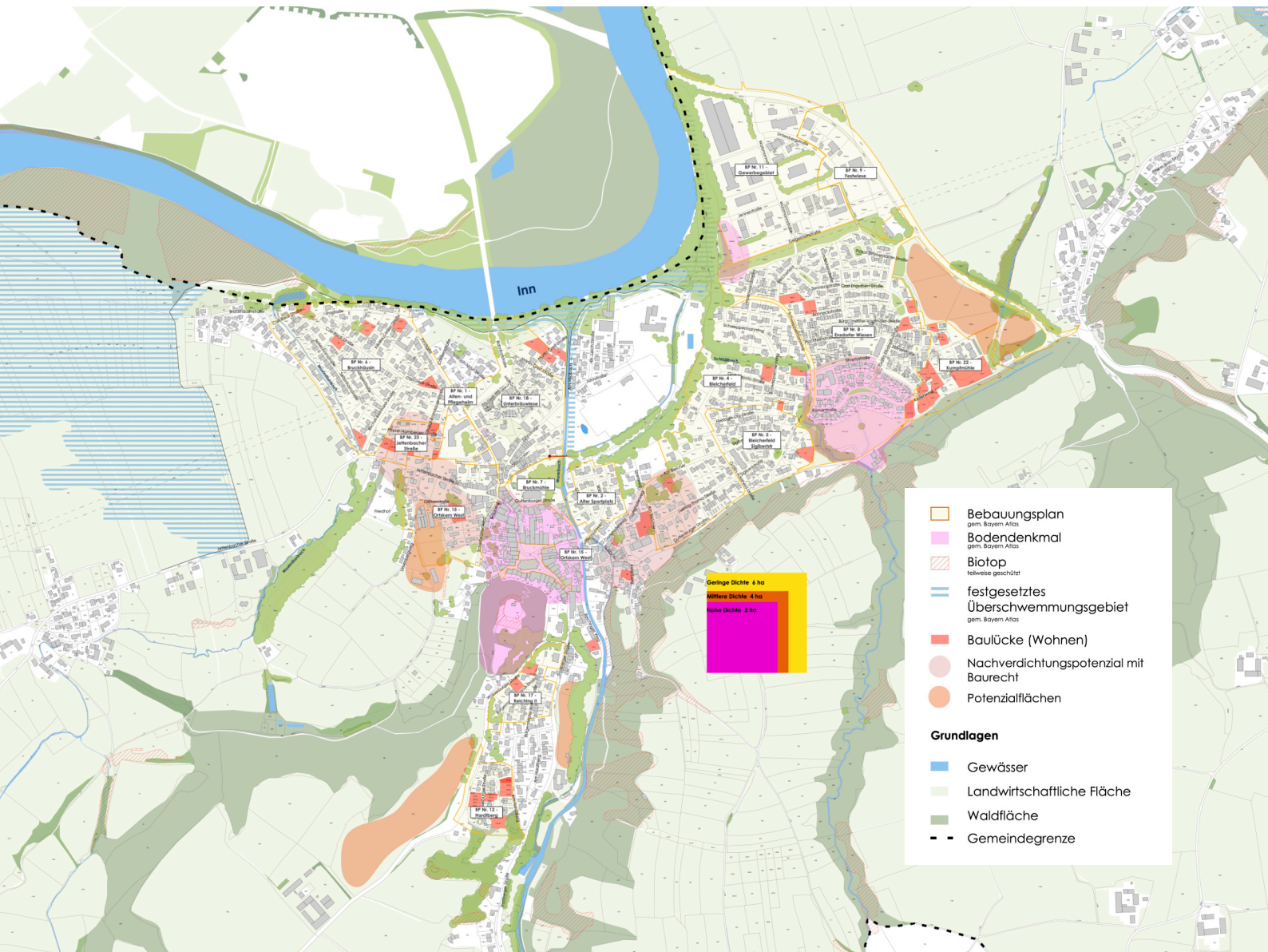
Baulücken

Die dargestellten Baulücken wurden anhand einer Kataster- und Luftbilddauswertung, Abstimmungen mit der Verwaltung hinsichtlich vorliegender Bauanträge und der Rechtsgültigkeit von Bebauungsplänen erhoben. Im Hauptort Kraiburg a. Inn handelt es sich um ca. 4,1 ha Baulücken und Brachflächen für Wohnnutzung, welche sich überwiegend in Privateigentum befinden.

Sonstige Innenentwicklungspotenziale

Das Innenentwicklungspotenzial an Baulücken und Brachflächen wird ergänzt durch größere mindergenutzte Siedlungsbereiche, die sich aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang und teilweise bereits vorhandenen Erschließung (vorhandenes Baurecht) für eine bauliche Entwicklung anbieten. Dabei handelt es sich bspw. um ein Gebiet zwi-

Abb. 57: Flächenpotenziale und Bindungen



schen der Guttenburger Straße und dem Ganghoferweg oder beidseits der Jettenbacher Straße und Gillitzerstraße. In diesen Bereichen ist eine Konzentration an Baulücken sowie eine Vielzahl an geringfügig bebauten Grundstücken vorzufinden, die langfristig ggf. für eine Nachverdichtung in Betrachtung gezogen werden können.

Nach Einschätzungen der Gemeinde erscheint es realistisch, dass 30 % Baulücken in den kommenden 15 bis 20 Jahren aktiviert werden könnten. Dies entspräche einer Wohnbaufläche von ca. 1,2 ha im Hauptort.

4.8.8 Zukunftsstrategie Wohnbauflächenentwicklung

Zur Deckung des in Kapitel 4.8.6 aufgezeigten Wohnbauflächenbedarfs ist es Ziel der Gemeinde, einen Einklang aus der Aktivierung von Baulücken u. Brachflächen sowie notwendiger behutsamer Neuausweisungen zu verfolgen. Sofern eine Aktivierung von 30 % der Baulücken möglich wäre, würde ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,2 ha abgedeckt werden. Folglich würden je nach Dichteszenario (s. 4.8.6) ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,8 bis 4,8 ha bestehen.

Zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnbauflächen und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren soll eine Kombination aus der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und einer behutsamen Neuausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand angestrebt werden.

Die Gemeinde hat sich für eine vorrangige Entwicklung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgesprochen. Hierzu wurde auch die Maßnahme der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Zuge einer GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank diskutiert und priorisiert, die die Aktivierung von Baulücken unterstützen soll.

Ein weiterer Baustein stellt die bedarfsgerechte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten dar. Hierfür wurden in Abstimmung mit der Gemeinde großflächige Bereiche angrenzend an den Siedlungszusammenhang identifiziert und als Potentialflächen Wohnen in der Planzeichnung hinterlegt (s. Abb 56). Diese Flächen sollen für die Gemeinde als Diskussionsgrundlage für die zukünftige Neuausweisung von Wohnbauflächen herangezogen werden.

**Integrierte Querschnittsbezogene
SWOT-Analyse**

5

	Stärken	Schwächen	
Wohnen und Ortsentwicklung	Weitläufiges Siedlungsgebiet mit aufgelockerter Siedlungs- und Bebauungsstruktur	Keine planungsrechtlich gesicherten Flächenpotenziale gemäß FNP für weitere Wohnbauentwicklung im Hauptort vorhanden	
	Attraktive und ruhige Wohnlage (Inn-Tal) mit guter überregionaler Anbindung	Ca. 4 Hektar Baulücken (planungsrechtlich gesicherte Flächen) im Hauptort → ungenutzte Innenentwicklungspotenziale	
	Weite Teile des Hauptortes baurechtlich durch vorhandene Bebauungspläne gesichert	Unter-/Mindergenutzte Siedlungsbereiche mit geringer Dichte (z.B. Gillitzerstraße, Linsenbergschweg, Am Bleicher)	
		Leerstehende/untergenutzte Liegenschaften an zentraler Stelle im Ortskern (z.B. ehem. Fabrikgebäude Trostbergstraße)	
		Mangel an vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen (z.B. barrierefreie, seniorengeeignete Wohnungen)	
		Heterogene Bebauungsstruktur und Wohnraumangebot (Mangel an Mietwohnungen, 1-2-Zi Wohnungen)	
		Geringe kommunale Einflussnahme auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit	
		Durch Topographie, Lage von Schutz- und Überschwemmungsgebieten bestehen Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung	
		Chancen	Risiken
		Kleinteilige, ortskernnahe Wohnbauentwicklung durch Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, untergenutzte Bereiche; Baurechtschaffung)	Überformung/ Verlust des historischen Ortsbildes durch fehlende Steuerung der Wohnbauentwicklung / fehlendes Konzept
	Potenzial zur Schaffung von Sonderwohnformen, barrierefreien Wohnungen		
	Klimaangepasste Entwicklung bei Neuausweisung von Baugebieten		

	Stärken	Schwächen	
Einzelhandel / Gewerbe / Tourismus und Gastronomie	Vorhandensein einer Grundversorgung im Ortskern	Keine planungsrechtlich gesicherten Flächenpotenziale gemäß FNP für weitere Gewerbeentwicklung im Hauptort vorhanden	
	Vorhandensein touristischer Besonderheiten im Ortskern, wie z.B. Schlossberg, Remise, Heimatmuseum, usw.	Vielzahl an innerörtlichen gewerblichen Leerständen bzw. leerstehenden EG-Zonen	
	Teilabschnitt des Inn-Radwegs als Magnet für Tourist*innen	Mangel an ergänzenden Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten im Ortskern	
		Mangel an Bereichen für Außengastronomie	
		Fehlende touristische Positionierung bzw. Marketing-Strategie	
		Fehlende bzw. mangelnde Beschilderung und Konzept Besucherlenkung, insbesondere fehlende Wegführung des Inn-Radwegs über den Marktplatz	
		Chancen	Risiken
		Stärkung des Einzelhandelsangebots durch Aktivierung leerstehender Erdgeschosszonen (z.B. durch temporäre Nutzungen)	Down-Grading-Effekte durch Verfall weiterer Gebäudesubstanz und weitere Leerstände mit Aussterben des Ortskerns
		Schaffung von Außenbereichen für die Gastronomie und dadurch Erhöhung der Aufenthaltsqualität u.a. durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Marktplatz in zukünftige Parkgarage Trostbergstraße	Fehlende Ansiedlung neuer bzw. Abwanderung bestehender Betriebe durch fehlende Ansiedlungs-/Erweiterungsmöglichkeiten und dadurch Verlust von Gewerbesteuererträgen
		Steigerung der touristischen Potenziale durch Schaffung vielfältiger Angebote im Ortskern (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen)	Fehlende Konkurrenzfähigkeit im regionalen Vergleich auf Grund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten
	Verlegung des Verlaufs Inn-Radweg über den Marktplatz mit positiver Wirkung auf den Tourismus	Unerwünschte gewerbliche Entwicklung auf Grund fehlender Steuerung / Konzepts	
	Stärkung des Tourismus und der gewerblichen Entwicklung durch Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit (z.B. mit Tourismusverband Inn-Salzach)		

	Stärken	Schwächen
Soziales Zusammenleben und Versorgung	Vorhandensein eines vielfältigen Sport- und Freizeitangebots und regen Vereinsleben	Sanierungsbedürftige Sportanlagen (Turnhalle Grundschule und Sportplätze)
	Vorhandensein von Spielplätzen mit guter Ausstattung	Mehrere Spielplätze mit mangelnder Ausstattung, u.a. im Marktpark und Trostberg
	Gute gesundheitliche Versorgung vor Ort	Spielplätze: Unterversorgte Bereiche an Linsenbergweg und Guttenuberger Str.
	Naturbad als Treffpunkt und Erholungsfläche	Mangel an barrierefreien, multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten/Treffpunkten bei gleichzeitig fehlender Auslastung / Nutzung vorhandener Räumlichkeiten; u.a. für Vereine
		Fehlende flächendeckende Breitbandversorgung
	Chancen	Risiken
	Attraktivitätssteigerung als Wohn- und Arbeitsort durch Erhalt der sozialen Infrastrukturangebote und Ausbau einer flächendeckenden Breitbandversorgung (Homeoffice)	Verlust / Verschlechterung der ortsnahen gesundheitlichen Versorgung durch Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für Ärzte

	Stärken	Schwächen
Grün- und Freiräume	ortsnaher Grün- und Freiflächen (Schlossberg, Marktpark)	Mangelnde Gestaltung und Aufenthaltsqualität im Marktpark entlang des Wanklbachs und des Bruckmühlbachs sowie entlang des Inn-Ufers
	Attraktive und hochwertige Landschafts-/Naherholungsräume entlang der Fließgewässer	Beschränkte Zugänglichkeit/Erlebbarkeit und teils starke Überformung der Fließgewässer (z.B. Wanklbach, Bruckmühlbach)
	Schlossberg als attraktives und regionales Ausflugsziel mit Panoramaaussicht über das Inn-Tal („Aushängeschild“)	Fehlen einer sicheren Querungsmöglichkeit über den Wanklbach auf Höhe Söllstraße im Marktpark
	Marktpark als öffentliche Grünfläche	Fehlen von kleineren Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen im Grünen
	Naturbad als wichtiges Freizeitangebot	
	Spielplatzversorgung weitgehend abgedeckt	Anpassung von einigen Spielplätzen im Gemeindegebiet an die Bedürfnisse der heutigen Nutzer
	Begrünte Straßenräume vor allem in den östlichen, neueren Siedlungsbereichen des Hauptorts	Fehlende Straßenraumbegrünung in den älteren Siedlungsbereichen des Hauptorts
	Chancen	Risiken
	Verbesserung der Erlebbarkeit des Inns durch Schaffung von Aufenthaltsbereichen	
	Ausbau der Fußwegeverbindungen entlang der Fließgewässer	
	Klimaangepasste Freiraumgestaltung mit Bepflanzung und Verschattungselementen, Trinkbrunnen,	

	Stärken	Schwächen
Klimaschutz und Klimaanpassung	Bereits einige Maßnahmen aus dem kommunalen integrierten Klimaschutzkonzept umgesetzt oder geplant	Hoher Versiegelungsgrad im nordwestlichen Siedlungsgebiet und im Ortskern
	Positive klimatische Wirkung des Inns und der umliegenden Felder	An den heißen Tagen Hitzeinseln am Marktplatz und Langgasse sowie im Gewerbegebiet
	„Grüne Inseln“ (Schlossberg, Marktpark) im Siedlungszusammenhang	Rathaus sowie weitere kommunale Gebäude in energetisch schlechtem Zustand
	Kühleffekte durch zahlreiche Fließgewässer im Siedlungsgebiet	
	Chancen	Risiken
	Entsiegelung von versiegelten Flächen in der Ortsmitte	Verstärkung des Hitzeinseleffekts bei fehlenden Gegenmaßnahmen
	Reduzierung von Hitzeinseln und Verbesserung des Mikroklimas durch verstärkte Be- und Durchgrünung des Siedlungsgebiets, Bereitstellung von Wasserflächen und Trinkbrunnen	steigende Energiepreise treffen Kommunen ohne eigene Klimastrategie stärker
Maßnahmen gegen Starkregen, Hitze oder Dürre reduzieren Schäden und Folgekosten.		

	Stärken	Schwächen
Mobilität und Verkehr	Viele innerörtliche Fußwegeverbindungen und Abkürzungen sowie attraktive Spazierwege im gesamten Gemeindegebiet, attraktives Radwegenetz, teilweise jedoch mit Lücken	Starke Barrierewirkung und Verkehrsbelastung in der Ortsmitte durch Verlauf der Staatsstraße (Bahnhofsstraße, Langgasse, Trostbergerstraße)
	Verlauf Inn-Radweg (internationaler Fernradweg) durch Ortsmitte	Verkehrs-/Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern auf Grund mangelnder Platzverhältnisse und Engstellen (z.B. an Remise oder Mittermühlweg)
	Gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz St2091 und A94	Geringe Aufenthaltsqualität sowie gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Raum (z.B. Griesstraße)
		Fehlende Barrierefreiheit im Ortskern
		Unzureichende Parkplätze im Ortskern; Marktplatz wird teilweise als Parkplatz genutzt
		Stellenweise fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, z.B. an Bahnhofsstraße auf Höhe Inn-Apotheke/Seniorenzentrum bzw. an Wasserburger Straße/Spielplatz Hardtberg
		Fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Marktplatz
		Mangelndes ÖPNV-Angebot (Fahrzeiten und Taktung)
		Unzureichend beschilderte / ausgebauter Wegeverbindung vom Marktpark in die Ortsmitte
	Chancen	Risiken
	Aufwertung der Ortsmitte durch Verkehrsberuhigung der Staatsstraße durch Anordnung einer Tempo 20 bzw. Tempo 30-Zone	Gefahr von vermehrten Unfällen durch gefährliche Kreuzungsbereiche, wie z.B. Griesstr./Jahnstr., Marktplatz/Brunngasse oder Bahnhofstr./Jahnstr./Remise
Potenzial zur Aufwertung des Marktplatzes durch Wegnahme/Verlagerung des ruhenden Verkehrs bzw. Bau einer Parkpalette	Regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitung des KFZ-Verkehrs an mehreren Stellen entlang der Ortsdurchfahrt	
Reduzierung des Parksuchverkehrs und Erhöhung der Verkehrssicherheit	Gefahr für Schulkinder entlang der Trostbergerstraße auf Grund fehlender Querungsmöglichkeiten	
Ausweitung des Parkplatzangebots durch Bau einer öffentlichen Parkpalette und Schaffung einer sicheren Fußwegeverbindung		
Entlastung des Ortskerns durch bessere Organisation des ruhenden Verkehrs durch Einführung einer Parkraumbewirtschaftung		

Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs.

Entwickelt wurden die Handlungsfelder und Ziele aus der Bestandsanalyse, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen sowie den Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat.



6.1 Handlungsfelder

Für Markt Kraiburg a. Inn wurden sieben Handlungsfelder erarbeitet. Diese dienen zur Gliederung der darauffolgenden Zielsetzungen, welche die Gemeinde für die zukünftige Ortsentwicklung definiert hat. Die Handlungsfelder lauten „Ortszentrum und Marktplatz“, „Wohnen und Ortsentwicklung“, „Einzelhandel/Gewerbe/Tourismus und Gastronomie“, „Soziales Zusammenleben und Versorgung“, „Grün- und Freiräume“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“ sowie „Mobilität und Verkehr“.

6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden grundlegende Ziele für den Hauptort Kraiburg a. Inn formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden. Sie sollen zukünftig die Entwicklung Kraiburgs a. Inn lenken. In der Gemeinderatssitzung am 11.11.2025 wurden die Ziele des ISEKs beschlossen. Diese sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

○	Handlungsfeld ORTSZENTRUM UND MARKTPLATZ
○ 1	ERHALT DES HISTORISCHEN ORTSKERNS
	Der historische Ortskern von Markt Kraiburg a. Inn ist eindeutig wahrnehmbar und stellt eine attraktive und funktionierende Ortsmitte dar. Die historisch identitätsstiftenden Strukturen werden berücksichtigt und Sanierungsmaßnahmen fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein.
○ 2	STÄRKUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT UND INKLUSIVER ORTSENTWICKLUNG AM MARKTPLATZ
	Der Marktplatz wird als lebendiges, attraktives und inklusives Ortszentrum wahrgenommen. Aufenthaltsqualität und Naherholung werden durch klimaangepasste Gestaltung, Veranstaltungen und nutzerfreundliche Freiräume verbessert. Zudem werden problematische Stellen im Ortszentrum, die eine visuelle oder räumliche Barriere darstellen, (insofern möglich) behoben. Als zentraler Knotenpunkt schafft der Marktplatz funktionale und lebenswerte Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer*innen.
○ 3	ERHALT UND AKTIVIERUNG UNTERGENUTZTER UND LEERSTEHENDER ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE
	Der bauliche Bestand im Ortskern, insbesondere die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude, wird durch nachhaltige Aktivierung und Umnutzung gestärkt. So entstehen neue Wohnangebote, soziale Einrichtungen, gemeinschaftliche Treffpunkte und Räume für das Vereinsleben, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Dem steigenden Wohnungsdruck wird durch eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Nachverdichtung entgegengewirkt. Die ortsbildprägenden Freiräume und Platzflächen im Umfeld des Ortskerns sollen dabei gesichert und aufgewertet werden.

Abb. 59: Übersicht der Handlungsfelder und zugeordneten Ziele für die zukünftige Entwicklung v. Markt Kraiburg a. Inn

W	Handlungsfeld WOHNEN UND ORTSENTWICKLUNG
W 1	REDUZIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS UND STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG
	Markt Kraiburgs Siedlungspolitik soll flächensparsam und klimaangepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen, maßvollen Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Ortsstruktur. Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet sowie der steigende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden. Die Wohnraumschaffung wird für alle Altersgruppen berücksichtigt.
W 2	STÄRKUNG DES SOZIALGERECHTEN WOHNUNGSBAUS
	Markt Kraiburg a. Inn schafft die planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen für ein breiteres Angebot an preisgünstigem und sozialgerechtem Wohnraum, sowohl in Form von Mietwohnungen als auch von Wohnbauflächen. Zugleich werden gemeinschaftliche (z.B. Baugemeinschaften u. Genossenschaftswohnen) und flächensparende Wohnformen gefördert, die eine ressourcenschonende Entwicklung und ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen. Außerdem wird der hohe Bedarf an barrierefreien und alternativen Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, insbesondere für ältere Menschen (Seniorenwohnen), angestrebt. Hierzu zählt auch der Ausbau des bereits bestehenden Angebotes.

E	Handlungsfeld EINZELHANDEL / GEWERBE / TOURISMUS UND GASTRONOMIE
E 1	ERHALT UND AUSBAU DES INNERÖRTLICHEN ANGEBOTS AN EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE (RUND UM DEN MARKTPLATZ)
	Für eine nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte wird das Angebot des täglichen Bedarfs (EZH, Dienstleistung, Gesundheitsvorsorge (s. S 2)) gesichert als auch ausgebaut und hierzu bestehende Leerstände und untergenutzte Gebäude aktiviert. Zudem entwickelt sich auch die Gastronomie mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für Besucher*innen als auch für die Bürger*innen zu einem Anziehungspunkt und trägt zur Attraktivität und Belebung des Marktplatzes bei.
E 2	STÄRKUNG DES TOURISMUSANGEBOTS
	Das touristische Potential durch die reizvolle Lage am Inn-Radweg wird für die touristische Positionierung der Marktgemeinde genutzt, basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten. Der Fokus liegt auf bewusstem Reisen und ressourcenschonendem Freizeitverhalten. Natur, Geschichte und Kultur werden für Gäste erlebbar gemacht. Durch den Ausbau sowie die Anbindung an überregionale Netze der Rad- und Wanderwege profitiert die lokale Wirtschaft.
E 3	NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG
	Durch die Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbegebiets im Nordosten des Hauptorts und einer behutsamen, weiteren Vorbereitung und Steuerung geeigneter Gewerbeflächenpotenziale wird in Markt Kraiburg a. Inn eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung gewährleistet. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen werden mittelständische Unternehmen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angezogen. Somit kann ein vielfältiges und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot entstehen.

S	Handlungsfeld SOZIALES ZUSAMMENLEBEN UND VERSORGUNG
S 1	ANGEBOTSVIELFALT FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN Markt Kraiburg a. Inn entwickelt sich zu einem lebenswerten Ort für alle Altersgruppen. Attraktive Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien werden gestärkt und durch passende Betreuungs-, Freizeit- und Förderformate ergänzt. Gleichzeitig sorgen alltagsnahe Unterstützungsangebote sowie vielfältige Begegnungs-, Unterhaltungs- und Mobilitätsangebote dafür, dass auch Senior*innen und Menschen mit Behinderung eigenständig und gut integriert in Markt Kraiburg a. Inn leben. So entsteht ein soziales Miteinander über alle Altersgruppen hinweg.
S 2	ERHALT UND AUSBAU DER GESUNDHEITLICHEN INFRASTRUKTUR Der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung und reduziert Fahrten in umliegende Gemeinden und Städte.
S 3	AUFBAU DIGITALER STRUKTUREN Markt Kraiburg a. Inn kann den digitalen Anforderungen von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Gewerbe gerecht werden. Eine stabile und schnelle Internetanbindung ist dafür die grundlegende Voraussetzung.

G	Handlungsfeld GRÜN- UND FREIRÄUME
G 1	AUFWERTUNG DES MARKTPARKS Der Marktpark wird durch seine qualitätsvollen Freiflächen und das Freizeitangebot als attraktiver und sicherer Ort der Naherholung in unmittelbarer Nähe zum Zentrum wahrgenommen. Er dient durch seine Ausgestaltung als Treffpunkt für alle Generationen und ist über seine ausgebaute Anbindung an den Ortskern gut erreichbar.
G 2	SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN Die verschiedenen weiteren vielfältigen innerörtlichen Freiflächen werden durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung in ihrer Wirkung und Bedeutung für die Bevölkerung gestärkt. Neben der ökologischen und klimatischen Funktion wird die Aufenthaltsqualität verbessert, wodurch öffentliche Freiflächen auch als Treffpunkte für die Bewohner*innen von Markt Kraiburg a. Inn dienen. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen und sind über ein ausgebautes Wegenetz gut erreichbar.
G 3	AUFWERTUNG DER ORTSKERNNAHEN BACHLÄUFE UND EINBINDUNG DER FLIESSGEWÄSSER IN DIE ORTSSTRUKTUR Die vorhandenen Fließgewässer werden als identitätsstiftende Elemente stärker in die Ortsstruktur eingebunden. Durch eine möglichst naturnahe und klimaresiliente Gestaltung der Uferzonen entstehen hochwertige, multifunktionale Freiräume mit gesteigerter Aufenthaltsqualität. Diese dienen der Naherholung, fördern die ökologische Vielfalt und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung. Die Hochwassergefahr für Anlieger wird reduziert sowie die Lebensqualität innerhalb des Ortsgebiets gesteigert. So verbinden sich gestalterische, soziale und umweltbezogene Qualitäten zu einem lebendigen Bestandteil der Ortsstruktur.

K	Handlungsfeld KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG
K 1	AKTIVER KLIMASCHUTZ
	Die zukünftige Energieversorgung und Energienutzung des Marktes soll so weit wie möglich durch erneuerbare Energien aus der Region erfolgen - umweltfreundlich, langfristig sicher und wirtschaftlich.
K 2	KLIMAAANPASSUNG DURCH VIELFÄLTIGE INNERÖRTLICHE DURCHGRÜNUNG
	Markt Kraiburg a. Inn reagiert auf die Folgen des Klimawandels. Der Erhalt und die Erweiterung der innerörtlichen Durchgrünung (Förderung Schattenbereiche) und die Förderung der blauen Infrastruktur (Wasserspeicherung u. Verdunstung) fördern das Wohlbefinden der Bevölkerung in sommerlichen Hitzeperioden. Dabei wird auf einen schonenden Umgang mit Trinkwasser geachtet.

M	Handlungsfeld MOBILITÄT + VERKEHR
M 1	ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT
	Die innerörtlichen Bereiche von Markt Kraiburg a. Inn sollen im Sinne einer hohen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden und einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs weiterentwickelt werden. Eine möglichst verkehrsberuhigte Gestaltung trägt dazu bei, die Aufenthaltsqualität im Zentrum spürbar zu steigern und die Ortsmitte als lebendigen, sicheren und gemeinschaftlich nutzbaren Raum zu stärken.
M 2	AUSBAU PARKPLATZANGEBOT
	Durch eine Verlagerung und den Ausbau des Parkplatzangebots kommt es zu einer verkehrlichen Beruhigung im Ortskern. Die Parkplätze verfügen zudem über eine sichere Anbindung an den Marktplatz.
M 3	VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG
	Markt Kraiburg a. Inn fördert die aktive Mobilität durch ein gezieltes und qualitativvolles Angebot an Fuß- und Radverbindungen. Sichere und attraktive Wege ermöglichen eine gute Erreichbarkeit von Alltagszielen, sozialen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Der Radverkehr wird durch mehr Platz im Straßenraum gestärkt und Netzlücken systematisch geschlossen. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Verkehrssicherheit im Umfeld des Marktplatzes sowie auf Schul- und Kindergartenwegen.
M 4	AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS
	Durch die Stärkung und langfristige Sicherung der attraktiven öffentlichen Anbindungen an die umgebenden Gemeinden und Städte sollen Individualverkehre weiter minimiert werden. Die öffentliche Anbindung der Ortsteile an den Hauptort bzw. an überregionale Bahnhöfe (Mühdorf) ist gut auf die Fahrzeiten der Züge abgestimmt, vor allem während der Pendelzeiten regelmäßig getaktet und das bestehende ÖPNV-Angebot ist für die Bürgerschaft gut sichtbar und leicht abzurufen. Ergänzend stehen bedarfsorientierte ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammeltaxi, Rufbus/Bürgerbus) zur Verfügung.

Für die Realisierung der Ziele wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog mit Entwicklungskonzept (Kap. 7) erstellt. In diesem sind konkrete Maßnahmen so ausformuliert, dass die Ziele des ISEK erreicht werden können.

Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung umzusetzen. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele.

Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Leitfa-
den für die zukünftige Ortsentwicklung für die
kommenden 15-20 Jahre dar. Im folgenden
Kapitel wird das Konzept mit seinen zugehö-
rigen Maßnahmen konkret erläutert.



Entwicklungskonzept



Ortszentrum und Marktplatz

- Erhalt/Instand- u. Wertsetzung ortsbildprägender Gebäude
- zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Raumkanten
- Gebäude mit städtebaulicher/historischer Relevanz
- Gebäude mit Fernwirkung
- Sicherung u. Stärkung Ortszentrum
- sanierter Innenstadtbereich
- Neugestaltung u. Neuordnung Griesstraße

Wohnen und Ortsentwicklung

- Aktivierung von Baulücken (Wohnen)
- Nachverdichtungspotenzial mit Baurecht
- Potenzialflächen Wohnen

Einzelhandel / Gewerbe / Tourismus und Gastronomie

- Aktivierung von Baulücken (Gewerbe)
- Gewerbeflächenpotential
- mögliche Erweiterung Gewerbegebiet
- Erhalt und Vermarktung Inn-Radweg
- mögliche Erweiterung Inn-Radweg ü. Marktplatz
- Anknüpfung an bestehende Kanuroute und Errichtung eines Kanuverleihs
- Erhalt des bestehenden EZH - Dienstleistungs u. Gastronomieangebots

Mobilität + Verkehr

- Bewirtschaftung des Parkraums
- Errichtung einer öffentlichen Parkpalette
- Verkehrsberuhigung Tempo 30 Zone u. Verbesserung d. Verkehrssicherheit
- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Errichtung einer Querungshilfe
- Erhalt und Stärkung Rad- und Fußweg
- Ausbau Fußweg Parkgarage-Marktplatz

Soziales Zusammenleben und Versorgung

- Erhalt Festplatz
- Erhalt sozialer Infrastruktur u. Gemeinbedarf
- Sicherung u. Ausbau Sportflächen
- Ausbau sozialer Treffpunkt Biergarten
- Stärkung temporärer, kultureller Veranstaltungsort, z.B. Konzerte

Zentrale Orte

- Maibaum
- zentraler Treffpunkt
- Anlage eines Kneippbeckens
- energetischer Aus- u. Umbau Rathaus (Bürgersaal etc.)
- Bau einer öffentl. u. barrierefreien Toilette Rathaus

Grundlagen

- Gewässer
- Landwirtschaftliche Fläche
- Waldfläche
- Gemeindegrenze
- ortsbildprägender Baumbestand
- Grün- und Freiflächen
- Gewerbegebiet

Grün-, Freiräume u. Klima

- Weiterentwicklung Grünflächen Marktplatz u. Schlossberg
- punktuelle Erlebbarkeit Wanklbach
- Neugestaltung + klimaangepasste Aufwertung öffentl. Platzflächen
- Erhalt & Ausbau d. grünen Wegeführung entlang v. Gewässern mit punktuellen Aufenthaltsbereichen
- Sicherung u. Stärkung d. zentralen Wegeverbindungen
- Errichtung einer fußläufigen Querung über Wanklbach
- zu erhaltender Spielplatz
- zu sanierender Spielplatz
- Erhöhung der Durchgrünung im Siedlungsgebiet
- Erhalt grüner Straßenzüge
- Erhalt Panorama-Aussichtspunkt

Marktplatz

US

7.1 Integriertes Entwicklungskonzept

Basierend auf den Zielen wurde ein Entwicklungskonzept mit zugehörigen Maßnahmen zur Umsetzung und Realisierung der Ziele für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Kraiburg a. Inn gemeinsam mit dem Steuerkreis und in der Klausurtagung mit dem Gemeinderat diskutiert und abschließend nach fachlicher Prüfung in das Entwicklungskonzept bzw. in den Maßnahmenkatalog eingearbeitet. Die Maßnahmen haben dabei unterschiedliche Detaillierungsgrade je nach vorhandenem Kenntnisstand, ggf. bereits vorhandenen Vorplanungen oder früheren Untersuchungen.

In Ergänzung zu den Maßnahmen wurde eine Planzeichnung, das sog. Entwicklungskonzept (s. Abb. 59) erstellt, welches die räumliche Darstellung der zukünftigen Ortsentwicklung widerspiegelt. Dieses Entwicklungskonzept wurde ebenfalls mit den Bürger*innen in einer Planungswerkstatt, dem Steuerkreis sowie dem Gemeinderat diskutiert, wobei zahlreiche Anregungen eingebracht wurden, die im weiteren Prozess mit fachlicher Prüfung eingeflossen sind.

Der Aufbau des Maßnahmenkataloges orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele (vgl. Kap. 6). Viele Maßnahmen bedienen mehrere Ziele, häufig auch unterschiedliche Handlungsfelder. Aus diesem Grund erfolgt bei ausgewählten Maßnahmen der Verweis auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung an anderer Stelle. Die Maßnahmen sind jeweils mit einer Priorität und einem Zeithorizont hinterlegt. Da neben der Erstellung des ISEKs parallel eine VU durchgeführt wurde bildet der Maßnahmenkatalog insgesamt alle Maßnahmen für die zukünftige Ortsentwicklung ab, sodass die Maßnahmen innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebietes ebenfalls gelistet und mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie den jeweiligen Akteuren hinterlegt ist. Die Unterscheidung wurde mittels folgender Farbcodierung sichtbar gemacht.

Maßnahme liegt innerhalb des Sanierungsgebietes, ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht förderfähig durch die Städtebauförderung und stellt eine Handlungsempfehlung für die Kommune dar

Maßnahme liegt außerhalb des Sanierungsgebietes und bleibt als Handlungsempfehlung als ISEK-Maßnahme im Maßnahmenkatalog ohne Kosten- und Finanzierungsübersicht und ohne Akteur*innen

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- **Priorität 1** bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können.

- **Priorität 2** erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.

- **Priorität 3** sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.

Die Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- **Kurzfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden.

- **Mittelfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.

- **Langfristige Maßnahmen** sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Gemeindeverwaltung erarbeitet. Darüber hinaus floss die Einschätzung zur Priorität aus der Klausurtagung des Gemeinderats mit ein. Da das ISEK ein dynamisches Planungsinstrument, mit einem Zeithorizont von ca. 15 Jah-

ren ist, handelt es sich bei der vorgenommenen Priorisierung um eine Momentaufnahme. Bei Veränderung der Rahmenbedingungen ist es notwendig, die Priorisierung der Maßnahmen zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Im Entwicklungskonzept werden neben den verortbaren Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog (Vgl. Kap. 9) auch wichtige räumliche Bezüge und Verbindungsachsen, wie z.B. zentrale Wegeverbindungen, sowie flächenhafte Entwicklungsmöglichkeiten, wie z.B. Wohn- und Gewerbeentwicklungsflächen gemäß FNP, Baulücken und Brachflächen, in Kraiburg a. Inn herausgestellt, die es künftig zu stärken gilt. Darüber hinaus sind aber auch örtliche Besonderheiten und Qualitäten, wie z.B. ortsbildprägende Gebäude oder vorhandene Grünverbindungen und Erholungsflächen dargestellt, die im Rahmen der zukünftigen Entwicklung Kraiburgs besondere Beachtung finden sollen. Das Entwicklungskonzept ermöglicht somit einen räumlichen Überblick über die umzusetzenden Maßnahmen und setzt diese in Verbindung miteinander. Dies ermöglicht eine zielgerichtete und räumlich gebündelte Umsetzung der in Kapitel 9 beschriebenen Maßnahmen.

Maßnahme liegt innerhalb des Sanierungsgebietes und ist voraussichtlich förderfähig durch die Städtebauförderung

7.1.1 Ortszentrum und Marktplatz

Wesentliches Ziel der zukünftigen Ortsentwicklung von Markt Kraiburg a. Inn ist der **Erhalt des historischen Ortskerns** sowie der **Erhalt und die Aktivierung untergenutzter und leerstehender, ortsbildprägender Gebäude**. Die wesentliche Zukunftsaufgabe der Gemeinde wird sein, diesen Gebäudebestand langfristig zu sichern und den einzigartigen historischen Ortskern sowohl für die Bürgerschaft als auch Besucher*innen zu erhalten.

Hierzu zählt beispielsweise das historische **Rathaus**, welches in den kommenden Jahren (energetisch) saniert werden muss. In diesem Zuge sind auch ein barrierefreier **Aus- und Umbau** sowie ein Ausbau des Dachgeschosses für eine öffentliche Nutzung als Bürgersaal geplant.

Eine weitere Maßnahme stellt die Stärkung der Aufenthaltsqualität am **Marktplatz** dar, was mit Hilfe eines **freiraumplanerischen Wettbewerbs** zur Umgestaltung und dessen Umsetzung erreicht werden soll. Wichtiger Bestandteil zur **Steigerung der Aufenthaltsqualität** stellt dabei die Aufwertung von Platzbereichen und Vorbereichen von Geschäften dar, um die Aufenthaltsqualität und damit die **Verweildauer im Ortszentrum** zu erhöhen. In dem vorgesehenen Wettbewerb soll ein Konzept erarbeitet und dessen Ergebnisse anschließend umgesetzt werden. Der Marktplatz soll zu einem grüneren, stärker entsie-

gelten, besser bespielten und damit mehr genutzten Platz werden, um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der **Klimaanpassung** gerecht zu werden. Hierzu zählen auch die **Neuordnung des oberirdischen ruhenden Verkehrs und Maßnahmen zur Reduzierung des PKW-Verkehrs bzw. der gefahrenen Geschwindigkeit**.

Die Stärkung des ansässigen Einzelhandels, Dienstleistern sowie der Gastronomie am Marktplatz und in den umliegenden Straßen, evtl. auch eine Erweiterung um neue Angebote, wie beispielsweise ein Café, soll die Attraktivität von Markt Kraiburg a. Inn erhöhen. Einen wichtigen Baustein bei der Stärkung der Ortszentrumsfunktion nimmt auch die aktive **Bespielung des Marktplatzes** mit Konzerten, Märkten und anderen kulturellen Veranstaltungen, ein.

Zur Fortführung der **Ortskernsanierung** soll auch die **historische Griesstraße** in den kommenden Jahren neugestaltet und neu geordnet werden. Darüber hinaus bedarf es eines Konzepts zur **Neuausrichtung bzw. zum Nutzungserhalt der Remise und des Heimatmuseums**, da sich Nutzungsbedarfe und -Ansprüche in den letzten Jahren verändert haben, ebenso wie der **Sanierung des Hauses der Musik**.

Auch der Erhalt bzw. die Instand- und Wert-

setzung untergenutzter oder leerstehender ortsbildprägender Gebäude in Privatbesitz, wie z.B. das ehemalige Fabrikgebäude Käppner in der Trostbergerstraße oder das ehemalige Brauereiareal Stolz-Bräu stellen ein wichtiges Ziel der Ortskernsanierung dar. Hier bedarf es einfacher Konzeptideen bzw. **Machbarkeitsstudien**, welche verschiedene Ansätze z.B. zur Umnutzung der betreffenden Bereiche untersuchen, sowie einer Unterstützung privater Sanierungstätigkeit.

Dies kann u.a. durch die Fortführung des bestehenden und bereits genutzten **kommunalen Fassadenförderprogramms** erzielt werden. Um zukünftige Entscheidungen von Verwaltung und Gemeinderat zu Bauanfragen zu beschleunigen und im Hinblick auf die genannten Ziele zu vereinfachen, besteht eine Maßnahme zudem in der **Erstellung eines kommunalen Fassaden- und Gestaltungseinfadens** sowie der Erstellung eines **Leitfadens zur denkmalgerechten Sanierung**.

Unterstützt werden soll die Kommune bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zudem durch eine extern besetzte Stelle eines „**Sanierungsarchitekten**“.

Darüber hinaus empfiehlt sich die **Erstellung einer Flächenmanagementdatenbank (FMD)** zur dauerhaften Erfassung und besseren Vermittlung bestehender Baulücken und Brachflächen.

HANDLUNGSFELD ORTSZENTRUM UND MARKTPLATZ		Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
1	ERHALT DES HISTORISCHEN ORTSKERNS				
1.1	Erstellung eines Leitfadens zur denkmalgerechten Sanierung (Denkmalpfliegewerk) entsprechend der Leitbilder des KDK II (Kommunales Denkmalkonzept)	2	mittel-fristig	Ca. 18.000 €	BLfD, Kommune
1.2	Besetzung einer Stelle „Sanierungsarchitekt“ mit dem Schwerpunkt Sanierungsförderung in enger Kooperation mit dem Bauamt (externe Vergabe): <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet • Einbindung der betroffenen Eigentümer u. verschied. Akteure/Gremien • Einbindung der Öffentlichkeit • Abstimmung mit Fachdienststellen und Städtebauförderung • Beratungsangebot zur Sanierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude im Ortskern, z.B. in Form von Informationsveranstaltungen oder individuell 	1	Kurz-fristig	Ca. 20.000 €/Jahr	StBauf, Kommune

Abb. 61: Maßnahmenkatalog mit Angabe von Prioritäten, Zeithorizont, Kostenschätzung u. Akteur*innen

1.3	Erstellung eines kommunalen Fassaden- und Gestaltungsleitfadens <ul style="list-style-type: none"> Gestalterische und funktionale Aufwertung des Ortsbildes mittels konkreter Gestaltungsleitlinien Gestalterische Orientierung am vorhandenen historischen Ortsbild Bearbeitungs- und Entscheidungshilfe für die Verwaltung im Zuge von (Um-) Bauanfragen 	2	Kurzfristig	Ca. 40.000 €	StBauF, Kommune
1.4	Weiterführung des kommunalen Fassadenförderprogramms <ul style="list-style-type: none"> Anwendung des kommunalen Förderprogramms zur Förderung der städtebaulichen Strukturen (2021) in Verbindung mit der energetischen Aufwertung (s. kommunale Wärmeplanung i.V.m. 15.2) Prüfung der Integration zur Förderung der Fassadenbegrünung 	2	Laufend	Ca. 30.000 €/Jahr	StBauF, Kommune
1.5	Aus- und Umbau des Rathauses unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung sowie der gesellschaftl. Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> Errichtung eines Aufzuges Errichtung eines barrierefreien WC's im Erdgeschoss (24/7 geöffnet, u.a. zur Deckung der Nachfrage durch Tourist*innen) Errichtung einer neuen Heizanlage Dämmung Dach Photovoltaikanlagen Ausbau Dachgeschoss zum Bürgersaal (s. 9.2) 	1	Kurzfristig	Ca. 2,5 Mio. €	StBauF, Kommune
1.6	Neugestaltung und -ordnung der Griesstraße mit Platzsituation unter Wahrung der historischen Elemente und Berücksichtigung von <ul style="list-style-type: none"> Erneuerung des Straßenbelags Barrierefreiheit Beleuchtungskonzept Neuordnung der Parkierungssituation Geschwindigkeitsreduzierung Kfz Einrichtung von passenden Gestaltungs- und Möblierungselementen (altersgerechte Bänke, schattenspendende Elemente, Integration von Wasser bzw. Wasserspiel) Begrünungselemente: Neupflanzung von Bäumen, Errichtung von Pflanztrögen und/oder vertikalen Begrünungselementen bzw. Fassadenbegrünung 	1	Kurzfristig	3.500€/Baum Freianlagen + Verkehrsfläche: Ca. 1.370 qm x 440 € = Ca. 600.000 €	StBauF, Kommune
2	STÄRKUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT UND INKLUSIVER ORTSENTWICKLUNG AM MARKTPLATZ				
2.1	Freiraumplanerischer Wettbewerb (Realisierungswettbewerb) des Marktplatzes unter Berücksichtigung von z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Sanierung von Straßenbelägen nach einheitlichem Gestaltungskonzept unter Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit Begrünung des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie im Hinblick auf die Klimaanpassung Beschattung mit Schirmen/Tischen/Sitzmöglichkeiten Einrichtung von passenden Gestaltungs- und Möblierungselementen (altersgerechte Bänke, schattenspendende Elemente, evtl. Kleinkindspielgeräte, Integration von Wasser bzw. Wasserspiel, Mülleimer) Begrünungselemente: Neupflanzung von Bäumen, Errichtung von Pflanztrögen und/oder vertikalen Begrünungselementen bzw. Fassadenbegrünung Prüfung eines überdachten Sitzbereichs z.B. als Pergola unter Berücksichtigung der Feuerwehranfahrbarkeit Prüfung von Flächen zur Entsiegelung im Bereich der heutigen oberirdischen Stellplätze sowie Neuordnung Parkierung (vgl. hierzu Parkraumkonzept 18.3) Berücksichtigung von Außengastronomie Berücksichtigung des Verkehrsflusses sowie der Entnahme des ruhenden Verkehrs (vgl. hierzu Parkraumkonzept 18.3) Vorschläge zu Gestaltungsrichtlinien für angrenzende Vorbereiche Einrichtung von Fahrradstellplätzen und E-Ladestationen (für Fahrräder) Einplanung des Flächenbedarfs für Märkte / Veranstaltungen am Marktplatz In Verbindung mit Gewerbe und Gastronomie (i.V.m. 6.2) 	1	Mittelfristig	100.000 € gem. HOAI	StBauF, Kommune, Einzelhändler

2.2	Planerische und bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus 2.1 zur Umgestaltung des Marktplatzes inkl. verkehrsplanerischer Maßnahmen	1	Langfristig	Freianlagen (2.271 qm x 400 €) = ca. 925.000 € Straßengestaltung (1.524 qm x 380 €) = 580.000 € 3.500€/Baum	StBauF, Kommune
2.3	Koordinierung v. temporären Veranstaltungen wie z.B. Konzerten, Märkten, Lesungen, „Kulturcafé“ und anderen kulturellen Veranstaltungen zur Bespielung des Marktplatzes (i.V.m. 7.10)	2	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Ehrenamtliche
3	ERHALT UND AKTIVIERUNG UNTERGENUTZTER UND LEERSTEHENDER ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE				
3.1	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/Umnutzungskonzept für das ehem. Brauereiareal u. a. Bräuberg 3 u. Langgasse 9 <ul style="list-style-type: none"> Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes in Abhängigkeit von dem Interesse eines Investors bzw. Betreibers Ggf. Unterbringung eines Parkdecks in Hochpunkt/ Südhaus Stolzbräu 	2	Langfristig	Ca. 30.000 €	StBauF, Kommune, Private
3.2	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/Umnutzungskonzept für den Bereich Guttenburgerstr. 22 bis 24 <ul style="list-style-type: none"> Ggf. Entwicklung zu barrierefreiem Wohnen mit Stärkung der Versorgungsfunktionen in der Ortsmitte („Frequenzbringerfunktion“) Ggf. Wohnungen für Studierende 	3	Langfristig	Ca. 30.000 €	StBauF, Kommune, Private
3.3	Sanierung Haus der Musik Nr. 13 Guttenburger Straße <ul style="list-style-type: none"> Nutzungsumwandlung Wohnen i.V. m. 5.1 oder als „Haus der Vereine“ 	2	Mittelfristig	575 qm x 415€/qm = ca. 240.000 € (Kostennormierung m. BKI)	StBauF, Kommune, Vereine
3.4	Erarbeitung eines Konzeptes zur Neuausrichtung und Nutzungserhalt der Remise u. Heimatmuseum (Jettenbacher Str. 4 u. 5) <ul style="list-style-type: none"> Verlegung Heimatmuseum in Remise Café für Senior*innen im EG des Heimatmuseums Nutzung für freie Trauungen Dauerhafte Arztpraxen im OG (i.V.m. 10.1) Ausstellungsräume (für z.B. Sonder-/Wanderausstellungen) im DG 	1	Kurzfristig	Ca. 30.000 €	StBauF, Kommune
3.5	Umbau Remise und Heimatmuseum auf Grundlage des Konzepts zur Neuausrichtung (vgl. 3.5)	1	Kurzfristig	Projektspezifisch	StBauF, Kommune

7.1.2 Wohnen und Ortsentwicklung

Ein wesentliches Ziel der zukünftigen Gemeindeentwicklung besteht darin, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Innenentwicklung zu stärken. Hierfür besteht eine zentrale Maßnahme darin, ein **Konzept zur ortsbildverträglichen Nachverdichtung** bestehender Wohngebiete durch Aktivierung bestehender Baulücken und ungenutzter Flächenpotentiale gemäß FNP zu entwickeln. Durch die **Neuaufstellung, Änderung oder Aufhebung bestehender Bebauungspläne** kann die städtebauliche Dichte in bisher untergenutzten und wenig verdichteten Gebieten, in denen jedoch bereits Baurecht besteht, erhöht und damit zusätzlicher Wohn-

raum geschaffen werden. Im Rahmen neuer Siedlungsgebiete ist auf eine heterogene Siedlungsstruktur mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte sowie eine **ortsbildverträgliche und klimaangepasste Bauweise** (Berücksichtigung von Klimaresilienz, Begrünung sowie der energetischen Optimierung) zu achten.

Im Flächennutzungsplan von Markt Kraiburg a. Inn sind darüber hinaus keine weiteren verfügbaren Flächenpotentiale vorhanden. Da der Flächennutzungsplan und damit die übergeordneten Planungsgrundlagen für die Gemeinde veraltet sind, besteht eine zentra-

le Maßnahme in der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** mit Landschaftsplan. Im Entwicklungskonzept sind bereits potentielle Entwicklungsflächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung gekennzeichnet.

Um den sozialgerechten Wohnungsbau auf kommunaler Ebene zu stärken, bedarf es der aktiven **Anwendung kommunaler Steuerungsinstrumente**, wie z.B. der Sicherung der gemeindlichen Ziele über die Vereinbarung städtebaulicher Verträge oder die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts.

HANDLUNGSFELD WOHNEN UND ORTSENTWICKLUNG		Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
4	REDUZIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS UND STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG				
4.1	<p>Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des dazugehörigen Landschaftsplans zur Ermittlung von Neuausweisungsflächen insbesondere für Wohn- und Gewerbenutzung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Akquise von Fördermitteln zur Finanzierung des Verfahrens • Bewerbung als Modellkommune für Projekte wie <i>LandschaftsplanungInnovativ</i> • Prüfung und Ermittlung der mittel- und langfristigen Bedarfe • Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümer*innen • Berücksichtigung von Gemeinbedarfen und Flächensparen bei der Entwicklung von neuen Wohn- und insbesondere Gewerbebauflächen 	1	Mittelfristig	Handlungsempfehlung; ca. 150.000 € für FNP + 50.000 € für LP	Kommune
4.2	<p>Einführung und kontinuierliche Pflege einer GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD) zur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung v. Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen u. Gewerbe (vgl. 4.3) (u.a. Baulücken, Entwicklungsflächen) und geeigneten Nachverdichtungsbereichen • Überlagerung mit demografischen Daten • Fortlaufender Erfassung und Monitoring von Baulücken und untergenutzten Flächen (i.V.m. 1.2) <p>Außerdem gezielte, regelmäßige Ansprache der Eigentümer*innen (u.a. auf Grundlage der FMD):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratung u. Betreuung • Dialog mit Eigentümer*innen zum Zweck einer aktiven Nutzung • Vermittlung von Baulücken und untergenutzten Flächen (z.B. über eine kommunale Tauschbörse) • Z.B. über eine externe Stelle 	2	Kurzfristig	Ca. 40.000 €	StBAuF, Kommune

	<p>zur Identifizierung von Aufwertungspotentialen innerhalb einheitlicher Siedlungsgebiete und Steuerung von innerörtlichen Bauvorhaben und Argumentationsgrundlage gegenüber Bauwilligen unter Berücksichtigung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Ort und Topographie • Maßstäblichkeit und Geschossigkeit • Heterogenen Gebäudetypologien • Ruhendem Verkehr • Freiraumangebot • Entwässerungskonzept <p>als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, als Prüfgrundlage zur Anpassung marktgemeindlicher Satzungen und zur Ergreifung von Maßnahmen zur Steuerung der Ortsentwicklung im unbeplanten Innenbereich.</p> <p>Unter anderem mit der Zielvision von Nutzungsdurchmischungen in Gebäuden und Gebieten (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit).</p>				
4.4	<p>Anpassung der Bauleitplanung in identifizierten Bestandsgebieten mit Nachverdichtungspotenzial i.V.m. 4.2) durch die Neuauflistung, Änderung oder ggf. Aufhebung v. Bebauungsplänen unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer verträglichen Erhöhung der städtebaulichen Dichte • einer ausreichenden Begrünung (inkl. Dach- und Fassadenbegrünung) • der Einführung einer Realisierungsverpflichtung • des klimaangepassten Bauens (energetische Standards und Nutzung klimaschonender Baustoffe) • des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser bzw. Starkregenereignissen • der Schaffung von Baurecht für alternative Wohnraumangebote, verdichteten Wohnformen und Mischnutzungen 	2	Kurzfristig	Handlungsempfehlung; projekt-spezifisch gem. HOAI	Kommune
5	STÄRKUNG DES SOZIALGERECHTEN WOHNUNGSBAUS				
5.1	<p>Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen i.V.m. 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informationsstelle in Gemeindeverwaltung, • Kontaktherstellung in der Zusammenarbeit mit Bauträgern und Bausparkassen • Bereitstellung von Informationsmaterial • Informationsveranstaltungen 	1	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kommune, Wohnraumförderung, Private
5.2	<p>Erweiterung des Angebots an leistbarem Wohnraum im Zuge der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen i.V. m 4.3 durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der baulichen Dichte und Grundstücksgröße (unter Berücksichtigung) • Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau • Sicherung von Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen • Anwendung und Aufstellung sektoraler Bebauungspläne unter dem Aspekt der sozialen Wohnraumvorsorge • Z.B. Tinyhäuser o.Ä. 	1	Kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kommune

7.1.3 Einzelhandel, Gewerbe, Tourismus und Gastronomie

Neben dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen besteht ein wesentliches Ziel der zukünftigen Ortskernentwicklung im **Erhalt und Ausbau des innerörtlichen Einzelhandels- und Gastronomieangebots**. Dieses soll insbesondere im Bereich rund um den Marktplatz beispielsweise durch eine gezielte **Aktivierung teils leerstehender Erdgeschosszonen** langfristig gesichert werden. Dies kann durch die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten, ein Anreizprogramm zur Neuansiedlung von Start-Ups, die Möglichkeit für Zwischennutzungen sowie die Ausweisung von Freischankbereichen, u.v.m. erzielt werden.

Viele Ideen zur Belebung des Marktplatzes bedürfen dabei einer gezielten Koordination und Organisation, welche über einen sog. „**Marktmanager**“ bzw. „**Kümmerer**“ abgedeckt werden kann. Seine Aufgaben umfassen u.a. die Koordination aller beteiligten Akteur*innen, wie z.B. Einzelhändler*innen,

Gewerbetreibende und die Gemeinde, in Form eines Runden Tisches, die Organisation von Veranstaltungen oder die Umsetzung eines Marketingkonzepts.

Um den Tourismus in Kraiburg a. Inn nachhaltig zu stärken, sollen die vorhandenen touristischen Potentiale, wie z.B. die Lage am Inn, vollends ausgeschöpft werden. Hierfür bedarf es zunächst der Erarbeitung einer touristischen Positionierung, eines **Marketingkonzepts** sowie eines **Konzepts zur Besucherlenkung**, welche als einzelne Maßnahmen formuliert sind.

Auch der Ausbau und die Aufwertung der bestehenden **Wander- und Spazierwege** durch gezielten **Lückenschluss und bessere Beschilderung** sowie die Erweiterung des Inn-Radwegs **über den Marktplatz** in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband Inn-Salzach stellen zentrale Maßnahmen zur Stärkung des Tourismus dar.

Das bestehende touristische Angebot soll zudem um einen **Kanu-Anlegeplatz** am Inn in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot entlang der bereits bestehenden Kanuroute erweitert werden. Darüber hinaus besteht eine weitere Maßnahme im **Ausbau des bestehenden Kulturprogramms**, u.a. im Bischof-Bernhard-Saal und am Marktplatz, in Zusammenarbeit mit den Fördervereinen und dem Kulturbeauftragten.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Gewerbeentwicklung besteht eine zentrale Maßnahme in der **Aufstellung eines gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenkonzepts** als Grundlage zur bedarfsgerechten Neuausweisung von Gewerbeflächen sowie zur gezielten Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Dabei gilt es die interkommunale Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden durch die **Beteiligung am Wirtschaftsraum Inn** zu fördern.

	HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL / GEWERBE / TOURISMUS UND GASTRONOMIE	Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
6	ERHALT UND AUSBAU DES INNERÖRTLICHEN ANGEBOTS AN EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE (RUND UM DEN MARKTPLATZ)				
6.1	Einführung/Besetzung einer Stelle „Marktmanager“ <ul style="list-style-type: none"> Nachfragegerechte Positionierung der Einzelhändler*innen Entwicklung Standortflyer Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürger*innen und Eigentümer*innen Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen mit Einzelhandel/Gastronomie Organisation von Events, kulturellen Ereignissen, usw. (i.V.m. Kulturbeauftragten) Organisation eines Runden Tisches mit Einzelhändler*innen, Dienstleister*innen und Gastronom*innen zum Ideenaustausch Mitbetreuung Gestaltungskonzept Marktplatz (i.V.m. 2.1) Erfassung und Vermittlung von Leerständen (i.V.m. 8.1) 	1	Mittelfristig	Ca. 40.000 €/Jahr	StBauF, Kommune
6.2	Sicherung, Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandortes Marktplatz durch gezielte Aktivierung der Erdgeschosszonen (i.V.m. 6.1) <ul style="list-style-type: none"> Umnutzung leerstehender Flächen Bereitstellung von Räumlichkeiten Anreizprogramm für Neuansiedlungen u. Start-Ups Gezielte Ansprache von Investoren/potenziellen Mieter*innen Pop-Up-Stores / Zwischennutzungen / 24h SB-Kiosk Veranstaltungsformate zur Frequenzsteigerung Ausweisung von Freischankbereichen Erhöhung Branchenmix durch Anwerben von Einzelhändler*innen aus den Nachbarkommunen (Angebot zur Eröffnung einer Zweigstelle) Erweiterung der Branchen- und Angebotsvielfalt (z.B. lokale Produkte) Förderung der barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen Co-working-Spaces, offene Ateliers Einigung auf einheitliche Öffnungszeiten 	1	Mittelfristig	Handlungsempfehlung; ca. 10.000 €/Jahr	Kommune, Einzelhändler

7	STÄRKUNG DES TOURISMUSANGEBOTS				
7.1	Erarbeitung einer touristischen Positionierung als Grundlage einer Ausgestaltung und Ausrichtung touristischer Konzepte und Angebote	1	Mittelfristig	Ca. 15.000 €	StBauF, Kommune
7.2	Erarbeitung eines Marketingkonzepts/Marketingstrategie + Entwicklung einer Wort- und Bildmarke zur Etablierung der Profilierung und Bewerbung von Kraiburg a. Inn als Tourismusstandort (inkl. Online- und Social-Media-Strategie)	2	Mittelfristig	Ca. 25.000 €	StBauF, Kommune
7.3	Stärkung der Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband Inn-Salzach <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Ausbau des gemeinsamen Internetauftritts (u.a. Verknüpfung Homepage Marktgemeinde u. Tourismusverband Inn-Salzach) 	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Tourismusverband Inn-Salzach
7.4	Konzept zur Besucherlenkung inklusive: <ul style="list-style-type: none"> • Einheitliches Beschilderungssystem (Wegweiser und Hinweistafeln), z.B. Aussichtspunkt Schlossberg in Kombination mit interaktivem Informationsleitsystem zu Historie und historischen Gebäuden im Ortskern (Baudenkmäler) (Inkludierung von QR-Codes) • Beschilderung Baumrundgang /Lehrpfad erweitern • Aufbereitung Kartenmaterial online und analog • Ggf. Entwicklung Kraiburg App mit Hotelbuchungsfunktion und Informationen zu Sehenswürdigkeiten • Infostelen (ggf. mit Touchfunktionen) 	2	Mittelfristig	Ca. 15.000 €	StBauF, Kommune
7.5	Umsetzung der Beschilderung, Informationstafeln gem. Konzept aus 7.4	2	Mittelfristig	Projekt-spezifisch	StBauF, Kommune
7.6	Durchführung einer Bedarfsabfrage zu Übernachtungsmöglichkeiten in Kraiburg a. Inn inklusive Erstellung und Aufbau eines Online-Registers aller Übernachtungsmöglichkeiten <ul style="list-style-type: none"> • Inklusive Hinterlegung der relevanten Daten: Art der Unterkunft, Anzahl der Betten/Zimmer, Kontaktdaten, Lage, Barrierefreiheit etc. • Integration in Internetauftritt Marktgemeinde u. Tourismusverband, Kraiburg-App 	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune
7.7	Förderung und Qualifizierung von ehrenamtlichen Stadtführer*innen <ul style="list-style-type: none"> • Gezielte Ansprache und Gewinnung Ehrenamtlicher • Bereitstellung von Arbeitsmaterialien (z.B. Infomaterialien) • Bereitstellung von Schulungen u. Qualifizierungsangeboten (z.B. Rhetorik, Umgang mit Besuchergruppen) 	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune
7.8	Ausbau und Aufwertung der Wander- und Spazierwege im Ortsgebiet und entlang des Innufers inklusive <ul style="list-style-type: none"> • Lückenschluss des bestehenden Wegenetzes • Verbesserung der Beschilderung gem. 7.4 u. 7.5 	1	Mittelfristig	Projekt-spezifisch	GVFG; StBauF, Kommune
7.9	Errichtung/Ergänzung eines Anschlusses/Anlegeplatz an bestehende Kanuroute (Jettenbach – Mühl Dorf a. Inn) von Inn-Salzach Tourismus am Standort Kraiburg a. Inn i.V.m. 13.2	3	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Tourismusverband Inn-Salzach
7.10	Ausbau des Kulturprogramms in Zusammenarbeit mit bestehenden Fördervereinen und Kulturbeauftragtem (i.V.m. 6.1), z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Auslastung/Nutzung Bischof-Bernhard-Saal • Veranstaltungen Marktplatz u. Schlossberg • „Kraiburger Kleinkunstpreis“ • Neugründung Kulturförderverein • Gemeinsam mit Vereinen, Chören usw. 	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Förderverein
7.11	Anpassung/Erweiterung des Inn-Radwegs über den Marktplatz in Abstimmung mit dem Tourismus-Verband Inn-Salzach und Anpassung der Route im bayernatlas	2	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Tourismusverband Inn-Salzach

8	NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG				
8.1	Erstellung eines Leerstandskatasters mittels Erfassung von gewerblichen Leerständen (i.V.m. 6.1) <ul style="list-style-type: none"> • Fortlaufende Leerstandserfassung und Monitoring • Vermittlung von leerstehenden Gebäuden/Räumlichkeiten • Dialog mit Eigentümer*innen zum Zweck einer aktiven Nutzung • Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürger*innen / Eigentümer*innen 	1	Kurzfristig	Ca. 4.000€	Wirtschaftsförderung, Kommune
8.2	Aufstellen eines gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenkonzepts zur Eruerung des Flächenbedarfs und damit verbundenen nachhaltigen Flächenausweisungen (i.V.m. 8.1) <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung von potenziell geeigneten Neuausweisungsbereichen • Bedarfsorientierte Neuausweisung von Gewerbeflächen • Nachhaltige gezielte Ansiedlungspolitik von Gewerbebetrieben zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze • Gewerbegebiet mit Anbindung Richtung Ensfelden (i.V.m. 19.3) 	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung, Kommune, ggf. StBauf
8.3	Nachhaltige Gestaltung von Gewerbestandorten und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Gebäudeplanung: <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Bodenversiegelung; Erhöhung Grünanteil / Dach- und Fassadenbegrünung • Klimaangepasste Bauweise • Berücksichtigung „grüner“ Übergänge zwischen Wohnen und Gewerbe • Verdichtete, mehrgeschossige Bauweise mit überdurchschnittlicher Höhenentwicklung zur Verringerung des Flächenverbrauchs • Konzeptvorschläge zur flächeneffizienten Nutzung • Verstärkte Verortung erneuerbarer Energien • Beratung und Unterstützung von Gewerbetreibenden zur nachhaltigen Gestaltung von Gewerbestandorten 	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Private
8.4	Förderung interkommunaler Zusammenarbeit mit umliegenden Städten und Gemeinden <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung im <i>Wirtschaftsraum Inn</i> • Leitmotiv: Zusammenarbeit statt Wettbewerb (z.B. bei Anwerben von Unternehmen, Gewerbeflächenausweisungen) 	3	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune

7.1.4 Soziales Zusammenleben und Versorgung

Markt Kraiburg a. Inn verfügt für seine Gemeindegröße über ein gutes Angebot an sozialen Einrichtungen und eine gute Gesundheitsinfrastruktur. Ein künftiges Ziel der Gemeindeentwicklung besteht darin, die **Angebotsvielfalt für alle Altersgruppen zu verbessern**. Dies soll u.a. durch eine bessere Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten sowie die Schaffung neuer Treffpunkte für das Orts- und Vereinsleben erzielt werden.

Als Maßnahmen sind eine **Bedarfsabfrage bei den Vereinen** zur Ermittlung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen von Flächen und Räumlichkeiten sowie die Erarbeitung eines **Raum- und Belegungskonzepts** auf Basis

der Ergebnisse vorgesehen. Durch die Neu- bzw. Umverteilung der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ergeben sich ggf. Nutzungsmöglichkeiten für neue altersgerechte Angebote, wie z.B. Spielenachmittage.

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der **Sanierung und dem Erhalt der Spiel- und Sportinfrastruktur**.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt dem Erhalt und dem Ausbau der gesundheitlichen Infrastruktur bundesweit flächendeckend eine immer wichtigere Rolle zu. So besteht eine zentrale Maßnahme in Kraiburg a. Inn in der **Sicherstellung**

der ärztlichen Versorgung, z.B. durch die **Bereitstellung geeigneter Praxisräumlichkeiten**, wie dies derzeit im Heimatmuseum erfolgreich der Fall ist.

Neben der Sicherung der Gesundheitsversorgung stellt auch die Bereitstellung digitaler Infrastrukturen eine zentrale kommunale Aufgabe dar. Der **zügige und flächendeckende Ausbau der Breitbandinfrastruktur und des Mobilfunknetzes** in Zusammenarbeit mit den zuständigen Netzbetreibern stellt daher eine zentrale Maßnahme der künftigen Gemeindeentwicklung dar.

	HANDLUNGSFELD SOZIALES ZUSAMMENLEBEN UND VERSORGUNG	Priorität	Zeithorizont	Kosten- schätzung	Finanzierung / Akteure
9	ANGEBOTSVIELFALT FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN				
9.1	Aufstellen eines Belegungs-/Raumkonzepts zur Nutzung kommunaler Liegenschaften i.V.m. <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Kultur“ • Durchführung einer Bedarfsabfrage bei örtlichen Vereinen, Institutionen, sozialen Trägern, usw. zur Ermittlung eines Anforderungsprofils (Fläche, Raumbedarfe, Ausstattung, Nutzungszeiten, etc.) • Erarbeitung eines Belegungs-/Nutzungskonzepts auf Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsabfrage • Prüfung der kommunalen Liegenschaften, u.a. Haus der Musik, Bischof-Bernard-Saal, Remise, Heimatmuseum, Rathaus (i.V.m. 3.5, 9.2. und 10.1) • Unter Einbeziehung leerstehender Immobilien (i.V.m. 4.2 u. 8.1) 	2	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Vereine
9.2	Erweiterung des Angebots für alle Altersgruppen auf Grundlage der Bedarfsabfrage (vgl. 9.1)	3	Mittelfristig	Projekt-spezifisch	Kommune, Vereine
9.3	Realisierung eines barrierefreien Bürgersaals und Treffpunkt für Vereine im Rathaus (i.V.m. 1.5)	1	Kurzfristig	ca. 415.000 €	StBauF, Kommune, Vereine
9.4	Sanierung des roten Platzes inkl. Beleuchtung und Erneuerung der Basketballkörbe auf dem Schulsportgelände	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune
9.5	Generalsanierung Grundschule und Turnhalle	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung Ca. 9,5 Mio. €	Kommune, FAG, BEG
9.6	Förderung von Angeboten für Kinder und Jugendliche <ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung und Förderung JUZ • Förderung eines Treffpunkts (z.B. Baucontainer) • Förderung Jugendlicher zur Beteiligung Politik u. Vereinsleben • Erweiterung der Kinderbetreuungs-, Ferien- und Freizeitangebote 	3 s.9.1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, JUZ, Schulen
10	ERHALT UND AUSBAU DER GESUNDHEITLICHEN INFRASTRUKTUR				
10.1	Bedarfsgerechter Umbau des Heimatmuseums zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im Ort (i.V.m. 3.5) <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Ergebnisse aus dem Konzept zur Neuausrichtung und Nutzungserhalt Heimatmuseum und Remise 	1	Kurzfristig	Projekt-spezifisch	Evtl. StBauF Kommune
10.2	Förderung und Sicherung niedergelassener (Fach-)Ärzt*innen und ergänzender medizinischer Dienste (z.B. Ergo-, und Physiotherapie) <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von barrierefreien Praxisräumlichkeiten (i.V.m. 8.1) • Angebot an mobilen, aufsuchenden medizinischen Diensten • Etablierung Ärztehaus/medizinische Versorgungszentrum bei Bedarf gemeinsam mit medizinischen Diensten (i.V.m. 10.1) 	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, LKR, Ärzteverband
11	AUFBAU DIGITALER STRUKTUREN				
11.1	Zügiger Ausbau der Breitbandinfrastruktur im Hauptort sowie in allen Ortsteilen und bedarfsgerechter Ausbau der Mobilfunknetze (flächendeckendes Netzangebot mit 5G) in Zusammenarbeit mit den Netzbetreibern	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Netzbetreiber

11.2	Etablierung von Smart-City Elementen (ggf. in Kooperation mit privaten Akteur*innen) z.B. hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none"> • Informationsboards Marktplatz zum Einzelhandel • smartes Stellplatzsystem / digitale Parkraumbewirtschaftung (i.V.m. 18.4) • Beleuchtung • Müllentsorgung • Nachbarschaftsportal 	3	Kurzfristig	Projektspezifisch	Förderung digitaler regionaler Heimatprojekte durch STMFH, Kommune, Private
------	---	----------	-------------	-------------------	---

7.1.5 Grün- und Freiräume

Ein weiteres Ziel ist die Weiterentwicklung bzw. Aufwertung der vorhandenen ortskernnahen Grün- und Freiflächen, wie z.B. des **Marktparks und des Schlossbergs**, zu attraktiven Treffpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für alle Nutzergruppen. Zentrale Maßnahmen zur Aufwertung des Marktparks stellen der Umbau des vorhandenen Spielplatzes zu einem **Wasser- und Abenteuer-spielplatz** sowie die Errichtung eines Trimm-Dich-Pfads und die Schaffung eines Zugangs zum Bruckmühlbach dar. Auch bedarf es einer **sicheren Fußgängerbrücke** über den Wanklbach im Bereich Bruckmühlbach/ Wanklbach, wodurch die Erreichbarkeit zwischen Marktpark und Ortskern verbessert werden soll. Diese sowie weitere Möglichkeiten zur Aufwertung und Neugestaltung des Marktparks sollen gesamtheitlich im Rahmen einer **Feinuntersuchung** eruiert und anschließend umgesetzt werden.

Auch der **Schlossberg** soll künftig als **zentrale Grün- und Erholungsfläche** noch mehr in den

Vordergrund rücken und entsprechend gepflegt, langfristig gesichert und weiterentwickelt werden, beispielsweise durch die Nutzung für Events sofern möglich.

Eine weitere Qualität in Kraiburg stellen die vielen ortskernnahen Bachläufe dar, welche künftig aufgewertet und besser in die Ortsstruktur eingebunden werden sollen. Durch die Errichtung eines **Kneippbeckens** am Wanklbach oder **Sitzstufen** entlang des Bruckmühlbachs sollen die Bachläufe besser für die Bevölkerung zugänglich und erlebbar gemacht werden.

Zentrales Ziel soll es sein, die vorhandenen Wegeverbindungen entlang der Grünflächen und Gewässerstrukturen zu erhalten und weiter auszubauen. Hierfür besteht eine Maßnahme darin, die **Umsetzung weiterer Grün- und Aufenthaltsbereiche entlang des bestehenden Fußwegenetzes sowie am Inn** – ggf. in Kombination mit einem gastronomischen Angebot – zu prüfen. Dies birgt das Po-

tential, diesen bisher eher untergenutzten Bereich zu einem attraktiven Naherholungsort sowohl für die Bevölkerung als auch für Ausflugstourist*innen entlang der vorhandenen Kanuroute auszubauen. Dabei sind aber die Belange des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Auch innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs besteht bei Um- und Neubaumaßnahmen das Potential öffentliche Räume unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Beleuchtung durch **mehr Platzbegrünungen, Bepflanzungen, Straßenbäume und Entsiegelungsmaßnahmen** aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets zielen daher darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen, um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Missstände zu beheben.

HANDLUNGSFELD GRÜN- UND FREIRÄUME		Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
12	AUFWERTUNG DES MARKTPARKS				
12.1	Ausbau eines Wasser- und Abenteuerspielplatzes im Marktpark unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • bedarfsgerechten Spielgeräten für Kinder bis 12 Jahre • i. V. m. der Prüfung eines Wasserspielplatzes am Wanklbach • Erhalt und Aufwertung der Begrünung • Infrastruktur wie Trinkbrunnen, Witterungsschutz und Fahrradparken • Sitzgelegenheiten inkl. Planungsleistungen und bauliche Umsetzung	1	Mittelfristig	Ca. 100.000 € + Ca. 2.500 €/Bank	StBauF, Kommune

12.2	Erstellung einer Feinuntersuchung/Konzept zur Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums im Marktpark inklusive <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Aufenthalts- und Schattenbereichen • Baumneupflanzungen • Beleuchtung • Bocciabahn Berücksichtigung der Bedarfe unterschiedlicher Altersgruppen	2	Mittelfristig	Ca. 25.000 €	StBauF, Kommune
12.3	Umsetzung der Ergebnisse aus der Feinuntersuchung (vgl. 12.2)	2	Mittelfristig	Projekt-spezifisch	StBauF, Kommune
12.4	Prüfung und Herstellung eines Trimm-dich-Pfads als öffentlicher Fitnessraum mit Schwerpunkt im Marktpark: <ul style="list-style-type: none"> • verschiedene Stationen über das Siedlungsgebiet verteilt in einem Gesamtkonzept mit Fitnessstationen • multifunktional nutzbare Übungsgeräte (Calisthenics) 	1	Mittelfristig	Ca. 150.000 €	StBauF, Kommune
12.5	Errichtung einer sicheren Fußgängerquerung (Brücke) über den Wanklbach im Bereich Bruckmühlbach/Wanklbach unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> • von Hochwasser- und Naturschutz • Abstimmung mit Grundstückseigentümer*innen 	2	Mittelfristig	Ca. 120.000 €	StBauF, Kommune, WWA, Private
13	SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN				
13.1	Schaffung von kleineren Treffpunkten und Aufenthaltsflächen entlang des bestehenden Fußwegenetzes unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Sitzmöglichkeiten mit Bänken/Liegeplattformen und Mülleimern • Picknickplätzen 	2	Mittelfristig	Ca. 2.500€/Bank	StBauF, Kommune
13.2	Schaffung eines Aufenthaltsbereichs am Inn mit Gastronomie (i.V.m. 13.1 und 7.9) <ul style="list-style-type: none"> • Integration Bootsanlegeplatz • Eventfloßfahrten / Bootsverleih • Biergarten für Kanufahrer*innen (ggf. in Zusammenarbeit mit Kiosk des Naturbads) 	3	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Private
13.3	Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität (insbesondere ausreichende Verschattung von Aufenthaltsflächen, u.a. durch Begrünung u. Baumpflanzungen; angepasste Platzmöblierung) der gemeindlichen Spielplätze , insbesondere an folgenden Spielplätzen: <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz Bürgermeister Brandl Straße/Wasserburger Str. • Spielplatz Marktpark • Spielplatz Max-Schwaiger-Straße • Spielplatz Bruckhäusel 	2	Kurzfristig	Ca. 15.000 €/Spielplatz + ca. 3.500 €/Baum	StBauF, Kommune
13.4	Erhalt und Sicherung des Naturbads	1	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune
13.5	Pflege, Sicherung und Weiterentwicklung der Grünfläche Schlossberg <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Stärkung der vorhandenen Blickbeziehungen - Erneuerung/Schaffung von Sitzgelegenheiten an markanten Stellen - Herausarbeiten von speziellen Merkmalen in der Landschaft sowie der Historie, z.B. über verbesserte Infotafeln - Verbesserung des Ausbaus der Wege - Prüfung Schlossberg zur Nutzung für Events i.V.m. 7.10 - Aufbau Informationstafeln zur Historie der ehem. Burg am Schlossberg 	2	Kontinuierlich	Pflege durch Bauhof + ca. 2.500 €/Bank) + 15.000 € für Infotafeln + 3.500 €/Baum	StBauF, Kommune Bauhof

13.6	<p>Aufwertung des öffentlichen Raums durch Platzbegrünung, Pflanzung von Straßenbäumen und Anlage von Blühflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel u.a. folgender Straßen und Platzflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktplatz i.V.m. 2.1 • Griesstraße (siehe 1.6) • Fläche zwischen Bahnhofstraße 15 u.17 • Vorbereich ehem. Stolz-Bräu (entlang Langgasse) <p>Unter Berücksichtigung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreiheit • Beleuchtung • Klimaangepasster Bepflanzung; Beschattung • Entsiegelung, soweit möglich; Berücksichtigung eines adäquaten Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser • Bereitstellung von Trinkwasserbrunnen 	1	Mittelfristig	3.500€/Baum Ca. 8.000 € Trinkwasserbrunnen Bahnhofstraße (300 qm x 408€= ca. 120.000 € Vorbereich Stolz-Bräu (200qm x 408€= ca. 80.000 €)	StBauF, Kommune Förderprogramm Trinkwasserbrunnen STMUV
14	AUFWERTUNG DER ORTSKERNNAHEN BACHLÄUFE UND EINBINDUNG DER FLIESSGEWÄSSER IN DIE ORTSSTRUKTUR				
14.1	<p>Aufenthaltsbereich am Wanklbach u. Bruckmühlbach, Bachlauf bei Maximilian schaffen und Reichinger Weg i.V.m. 12.2, z.B. durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bachaufweitung mit Sitzstufen • Prüfung Anlage eines Kneipp-Beckens • Liegeplattformen, Sitzgelegenheiten • Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern <p>In Abstimmung mit Hochwasser- und Naturschutz sowie Eigentümer*innen</p>	2	Mittelfristig	3.500€/Baum, 20.000 € Kneippbecken Ca. 2.500€/Bank Sitzstufen mit Bachaufweitung ca. 30.000 €	StBauF, Kommune, WWA
14.2	<p>Aufwertung und Pflege der bestehenden Grünstrukturen entlang</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Wanklbachs und Bruckmühlbachs • des Inns • der Grünfläche unter Hochspannungsleitung zw. Gewerbegebiet und Wohngebiet 	2	Konfliktuell	Handlungsempfehlung	Kommune, WWA, Bauhof
14.3	<p>Renaturierung von künstlich angelegten Uferbereichen und Bachläufen mit Schaffung von Retentionsräumen (s. Gewässerentwicklungsplan)</p>	3	Langfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, WWA

7.1.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das in Kap. 3.5.3 beschriebene integrierte Klimaschutzkonzept für Markt Kraiburg a. Inn definiert eine Vielzahl an Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsbereichen, wie z.B. kommunale Verwaltung, Gewerbe und Industrie, Private Haushalte aber auch Öffentlichkeitsarbeit. Einige der darin beschriebenen Projekte konnten in den letzten Jahren bereits erfolgreich angegangen werden, wie z.B. die Erstellung von Sanierungsfahrplänen für verwaltungseigene Liegenschaften oder die Durchführung von Informationsveranstaltungen.

Weitere Maßnahmen aus dem Konzept, wie z.B. die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED oder der **Ausbau von Nahwärmenetzen**, sind bereits in Vorbereitung.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des ISEK weitere klimatische Maßnahmen identifiziert, die im Kontext der zukünftigen Siedlungsentwicklung Kraiburgs stehen, so z.B. die **Umsetzung der kommunalen Wärmeplanungsstrategie** oder der **Aufbau von Bürgerenergie-Beteiligungsmodellen**. Zur verstärkten Anwendung erneuerbarer Energien im privaten

Bereich ist zudem die öffentliche Kommunikation und Bereitstellung von **Informationen zu Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten** unabdingbar und daher als eigene Maßnahme formuliert.

Als konkrete bauliche und zeitlich drängende Maßnahme steht zudem die **energetische Sanierung des Rathauses** an.

Neben Maßnahmen zum Klimaschutz sollen auch Maßnahmen zur Klimaanpassung fortlaufend in Kraiburg a. Inn umgesetzt werden.

So z.B. die **Erstellung eines Starkregenkonzepts** oder die **Fassung einer Starkregensatzung**. Mit der Erarbeitung eines Starkregenkonzeptes kann die Gemeinde, den durch den Klimawandel bereits stattfindenden klimatischen Veränderungen, begegnen. Durch die Analyse möglicher Risiken sollen Vorsorgemaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen sind in nachfolgenden Planungen wie Bebauungsplänen mit integrierter Grünordnung sowie in künftigen Frei-

flächenplanungen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig können im Hinblick auf die Klimaanpassung im städtebaulichen und freiraumplanerischen Kontext kontinuierlich kleinteilige Maßnahmen – oftmals mit Synergieeffekten mit anderen Projekten umgesetzt werden, wie z.B. die **Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raums** oder die **Auf-**

stellung mobiler Pflanzmodule im Zuge von Straßenbauarbeiten.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz finden sich auf Grund von Schnittmengen zudem in den weiteren Handlungsfeldern, v.a. „Ortszentrum und Marktplatz“ (vgl. 2.1), „Wohnen und Ortsentwicklung“ (vgl. 4.3) sowie „Grün- und Freiräume“ (vgl. 13.6) wieder.

HANDLUNGSFELD KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG		Priorität	Zeithorizont	Kosten- schätzung	Finanzierung / Akteure
15	AKTIVER KLIMASCHUTZ				
	Die nachfolgenden Maßnahmen sind aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept von Markt Kraiburg a. Inn entnommen; bereits begonnene und/oder umgesetzte Maßnahmen sind nicht aufgeführt:	Siehe Integriertes Klimaschutzkonzept			
	Verwaltungseigene Zuständigkeiten				
	A.1 Einrichtung eines übergreifenden & nachhaltigen Klimaschutzmanagements				
	A.3 Einführen eines Energiemanagements für verwaltungseigene Liegenschaften				
	A.4 Schulung von Liegenschaftsmanagern der verwaltungseigenen Liegenschaften				
	A.7 Beschaffung von Pedelecs für Mitarbeiter*innen in den Verwaltungseinrichtungen der VG Kraiburg a. Inn				
	A.9 Teilnahme und Ausrichten von regionalen Klimaschutzkonferenzen				
	A.10 100% elektrisch betriebener Pkw-Fuhrpark der VG-Kraiburg a. Inn				
	Öffentlichkeitsarbeit				
	B.1 Erweiterung des Internetauftritts der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn um den Bereich Klimaschutz				
	B.3 Anbieten von Klimaschutzbildungen von pädagogischen Fachkräften				
	B.5 Entwicklung einer Förderung von privaten Klimaschutz-Kleinprojekten				
	B.6 Veröffentlichung erreichter Klimaschutzziele				
	Private Haushalte				
	C.2 Aufklärungskampagne zur Notwendigkeit und Möglichkeiten von Klimaschutz				
	C.3 Förderprogramm für Sanierungseinstieg privater Haushalte				
	Gewerbe und Industrie				
	D.1 Energieberatung für Unternehmen (Erstberatung)				
	D.2 Gründung Unternehmensnetzwerk				
	D.3 Bewerben von Zertifizierungsverfahren und Managementsystemen				
	D.4 Vortragsreihe "Energieeinsparung und Energieeffizienz in Unternehmen"				
	Mobilität				
	E.1 Umfrage zur Anpassung des öffentlichen Verkehrsangebots auf die Arbeitszeiten in den Unternehmen				
	E.4 Anpassung und Optimierung des öffentlichen Verkehrsangebots				
	E.5 Erweiterung des Radwegenetzes im Gebiet der VG Kraiburg a. Inn				

	Erneuerbare Energien				
	F.1 Kampagne zur Aufklärung über Stromspeicher				
	F.2 Erstellung Kataster für Photovoltaikfreiflächenanlagen				
	F.3 Erschließen des Versorgungspotenzials von Hackschnitzel durch regionale Privatwälder				
	F.4 Untersuchung des Potenzials für Photovoltaikanlagen an Lärmschutzvorrichtungen und öffentlichen Parkplätzen				
	Siedlungsentwicklung				
	G.1 Erstellung eines Nahwärme-Anlagenregisters				
	G.3 Ausbau von Nahwärmenetzen				
	G.4 Entwicklung von energie- und klimaoptimierten Bebauungsplänen				
	G.5 Entwicklung von Nullemissions-Siedlungsgebieten				
	Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um ergänzende Maßnahmen aus dem ISEK-Prozess, die neben den o.g. Maßnahmen zum Integrierten Klimaschutzkonzept von Markt Kraiburg a. Inn angegangenen werden sollen:				
15.1	Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung Strategie	2	Kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kommune
15.2	Aufbau von Bürgerenergie-Beteiligungsmodellen unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> Beratung zur Gründung von Bürgerenergiegenossenschaften Einführung von Bürgeranleihen bzw. Klimabeteiligungsscheinen Kooperation mit regionalen Banken, Energieagenturen und Stadtwerken Organisation von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen 	2	Langfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Bürger, Energiegenossenschaften
15.3	Energetische Sanierung des Rathauses (i.V.m. 1.3 und 9.2)	1	Kurzfristig	Ca. 2,5 Mio. €	KfW, Kommune
16	KLIMAAANPASSUNG DURCH VIELFÄLTIGE INNERÖRTLICHE DURCHGRÜNUNG				
16.1	Maßnahmen zur Klimaanpassung im städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Kontext: <ul style="list-style-type: none"> Schaffung Retentionsräume (i.V.m. 14.3) Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum (i.V.m. 13.6) Herstellung und Errichtung von Begrünung, Trinkbrunnen und schattenspenden Elementen im öffentlichen Raum zur Reduzierung von Hitzestress (i.V.m. 2.1) Erhalt von innerörtlichen Grünflächen insbesondere entlang des Marktpark und Schlossberg Mobile Pflanzmodule Nebelduschen 	1	Mittelfristig	Projektspezifisch	StBAuF, Kommune, KfW („Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“)
16.2	Erstellung eines Starkregenkonzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser gem. „Schwammstadt“ in Kooperation mit WWA <ul style="list-style-type: none"> Unter Prüfung der Einrichtung von Regenwasserrückhaltebecken Prüfung der Nutzungen als Brauchwasserreserve 	2	Mittelfristig	Ca. 15.000 €	StBAuF, Kommune, WWA
16.3	Fassung einer Hochwasserschutz-/Starkregensatzung	2	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, WWA
16.4	Umsetzung gemeindeinterner Leitlinien zur Klimaanpassung	2	Kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kommune

7.1.7 Mobilität und Verkehr

Besonders großer Handlungsbedarf besteht im Hinblick auf das Thema Mobilität und Verkehr, da der Ortskern von Kraiburg a. Inn auf Grund der durch ihn hindurchführenden Staatsstraße unter einer hohen Verkehrsbelastung leidet, welche zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Fahrradfahrer führt. Neben der **Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen** besteht ein wichtiges Ziel der zukünftigen Gemeindeentwicklung im **Ausbau des ortskernnahen Parkplatzangebots**.

Durch den Bau einer **öffentlichen Parkpalette in der Trostberger Straße mit neuer Fußwegeverbindung zum Marktplatz**, soll der ruhende Verkehr vom Marktplatz weggenommen werden und dadurch mehr Platz für Außen-gastronomie und Begrünung entstehen. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer aus. Darüber hinaus stellt die Einführung einer **Park-raumbewirtschaftung in der Brunn-gasse und**

Guttenburger Straße eine zentrale Maßnahme zur besseren Organisation des Parkplatzangebots dar. Grundlage dieser Maßnahmen stellt das Ergebnis einer zuvor durchgeführten Parkraumuntersuchung (siehe Kap. 3.5.4) dar.

Um die Verkehrssicherheit im Ortskern – insbesondere für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen zu verbessern, besteht eine zentrale Maßnahme in der **Verkehrsberuhigung der Staatsstraße** durch Anordnung einer **Tempo 20-Zone** bzw. eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs am Marktplatz und einer **Tempo 30-Zone** in den angrenzenden Bereichen, wie z.B. der Trostbergerstraße/Wasserburger Straße, Brunn-gasse, Langgasse, Bahnhofstraße und Guttenburger Straße. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich, da Staatsstraßen in der Planung sowie der Finanzierung dem Freistaat Bayern unterliegen.

Darüber hinaus bedarf es zusätzlicher Maßnahmen wie z.B. den **Bau von Querungshilfen**

über die Staatsstraße im Bereich des Seniorenheims oder an der Kreuzung Wasserburger Straße zum Spielplatz. Auch hier ist eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich.

Für eine zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen auf Ebene der Gesamtgemeinde und um Wechselwirkungen mit den Ortsteilen zu berücksichtigen, ist für die detaillierte Ausführung bzw. Umsetzung der genannten Maßnahmen zunächst die Erstellung eines **gesamtförtlichen Verkehrskonzepts** und eines **Fuß- und Radwegekonzepts** erforderlich. Nur so können Maßnahmen gebündelt und Synergieeffekte mit Strahlkraft auf die Gesamt-gemeinde gezielt genutzt werden.

Eine Entlastung der Verkehrssituation bedeutet immer auch eine Reduzierung des MIVs, was durch einen Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs erzielt werden kann. Hierfür ist als Maßnahme die Durchführung einer **Bedarfsabfrage zur Nutzung des ÖPNV** sowie eine **Anpassung der Fahrzeiten** der bestehenden Buslinien vorgesehen.

	HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND VERKEHR	Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
17	ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT				
17.1	Aufstellung eines gesamtförtlichen Verkehrskonzeptes mit Prüfung von u.a.: <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Einbahnstraßenregelungen Langgasse / Brunn-gasse • Prüfung 30er Zonen/Spielstraßen (z.B. Griesstraße) • Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen in Zusammenarbeit mit staatlichem Bauamt und LRA 	1	Mittel-fristig	Ca. 40.000 €	StBauF, Kommune,
17.2	Staatsstraße Verkehrsberuhigung durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h (Tempo 30-Zone) in dem Bereich Kreuzung Trostbergerstraße/Wasserburger Str. – Trostberger Tor – Brunn-gasse-Langgasse-Bahnhofstraße-Guttenburger Str.)	1	Kurz-fristig	Hand-lungs-emp-fehlung	StBA, Kommune, LRA
17.3	Staatsstraße Verkehrsberuhigung durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h (Tempo 20-Zone bzw. verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) am Marktplatz	3	Kurz-fristig	Hand-lungs-emp-fehlung	StBA, Kommune, LRA

17.4	Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger*innen, in den Bereichen <ul style="list-style-type: none"> • Trostberger Tor – Kreuzung Trostbergerstraße/Wasserburgerstraße • Brunnegasse • Bahnhofstraße • Langgasse unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Beleuchtung • Errichtung von rechtsbündigen Pollern/Abgrenzung Fußweg • Fahrbahnmarkierung rechtsbündig Fußweg • Verkehrsberuhigung 	1	Mittelfristig	Projektspezifisch i.V.m. 17.1	StBA, Kommune, LRA, StBauf
17.5	Verbesserung der Sicherheit des Schulweges mit Schulwegflyer/Schulweghelfer*innen	2	Kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, Ehrenamtliche
18	AUSBAU PARKPLATZANGEBOT				
18.1	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Realisierung Parkhaus/Parkpalette (basierend auf den Varianten aus der Parkraumuntersuchung von modus-consult) für die Standorte <ul style="list-style-type: none"> • Brunnegasse (Parkdeck am Rathaus mit Energiezentrale und Fahrradbox) • Trostbergerstraße (inkl. Ausbau einer sicheren Fußwegeverbindung zum Marktplatz, Prüfung westliche Fußwegeverbindung entlang Schlossberg) 	1	laufend	Ca. 40.000 €	StBauf, Kommune
18.2	Bau einer öffentlichen Parkpalette im Ortskern zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs (Umsetzung des Ergebnisses von 18.1)	1	Mittelfristig	Projektspezifisch	Kommune, ggf. StBauf
18.3	Umsetzung der Maßnahmen der Parkraumuntersuchung (modus-consult), u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Einführung der Bewirtschaftung des bestehenden Parkplatzangebots in der Brunnegasse und in der Guttenburger Straße • Entnahme des ruhenden Verkehrs (am Brunnen) vom Marktplatz (i.V.m. 2.1) • ... 	2	Mittelfristig	Projektspezifisch	Kommune, ggf. StBauf
19	VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG				
19.1	Aufstellung eines Fuß- und Radwegekonzeptes für den Gesamtort unter Prüfung von u.a.: <ul style="list-style-type: none"> • Innerörtliches Radwegenetz (u.a. Erweiterung u. Anbindung Reichinger Weg; Errichtung eines Radwegs Richtung Trostberg) • Anknüpfung an regionales Radwegenetz • Anknüpfung an den Inn-Radweg 	2	Kurzfristig	Ca. 35.000 €	StBauf, Kommune
19.2	Schaffung einer sicheren Fußwegeverbindung von der Parkgarage Trostberger Straße zum Marktplatz (via Trostberger Tor)	2	Mittelfristig	Projektspezifisch	StBA, Kommune, LRA, ggf. StBauf,
19.3	Verbesserung der Querungssituationen durch Schaffung von Querungshilfen u.a. in den Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> • Nördliche Bahnhofstraße (im Bereich Bahnhofstr. Nr.20 /Seniorenheim) • Nördlicher Teilbereich Wasserburgerstraße • Im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße/Max-Schwaiger-Straße 	1	Mittelfristig	Ca. 20.000 €/Querung	StBA, Kommune, ggf. StBauf
19.4	Bauliche Umsetzung einer Querungshilfe (Ampelschaltung) in dem Bereich Gewerbegebiet Nord, an der Kreuzung Watzmannstraße/Kreisstraße	3	Kurzfristig	Ca. 35.000 € (Fußgängerampel)	Kommune

20	AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS				
20.1	Anpassung der Fahrzeiten und bedarfsgerechter Ausbau des Nahverkehrs zu den Ortsteilen unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis an Landkreis bei Fortschreibung des Nahverkehrsplans zur Anpassung des Busfahrplans an den Bahnfahrplan (Waldkraiburg und in die Region) und Ausbau der Verbindung ins Inntal • ggf. Etablierung eines Rufbussystems mit anderen Gemeinden im Landkreis 	3	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, LKR
20.2	Durchführung einer Bedarfsabfrage zur Nutzung des Öffentlichen Nahverkehrs zur Prüfung der Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle im Ortsteil Maximilian	3	Langfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, LKR
20.3	Verbesserung der Plandarstellung des ÖPNV-Angebots Zusammenlegung des bestehenden Angebots auf einem Fahrplan zur besseren Handhabung	3	Mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kommune, LKR

Vorbereitende Untersuchung

Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Leitfa-den für die zukünftige Ortsentwicklung für die kommenden 15-20 Jahre dar. Im folgenden Kapitel wird das Konzept mit seinen zugehörigen Maßnahmen konkret erläutert.



8.1 Einleitung

Entsprechend den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern ist für die Förderung von Maßnahmen über die Städtebauförderung die Festlegung eines räumlich definierten und durch die Gemeinde beschlossenen Fördergebiets notwendig. Die räumliche Festlegung eines solchen Gebietes in Markt Kraiburg a. Inn soll als Sanierungsgebiet gem. besonderen Städtebaurecht des BauGB und den dazu notwendigen vorbereitenden Untersuchungen (=VU) gem. §141 Abs. 1 und 3 BauGB erfolgen.

Die für die Satzung eines Sanierungsgebietes erforderlichen Grundlagen wurden dabei zusätzlich zum ISEK erarbeitet, da diese eine detailliertere Betrachtung und einen anderen Maßstab erfordern, um eine hinreichende Begründung für die Satzung des Sanierungsgebietes erarbeiten zu können.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme sowie der Analyse im Rahmen des ISEKs wurde deutlich, dass in Markt Kraiburg a. Inn für den Fokusbereich Ortskern eine vertiefte Betrachtung erforderlich wird. Innerhalb dieses Fokusbereichs wurden städtebaulichen Missstände identifiziert, die eingehend untersucht wurden.

Der Gemeinderat hat am 07.04.2026 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen.

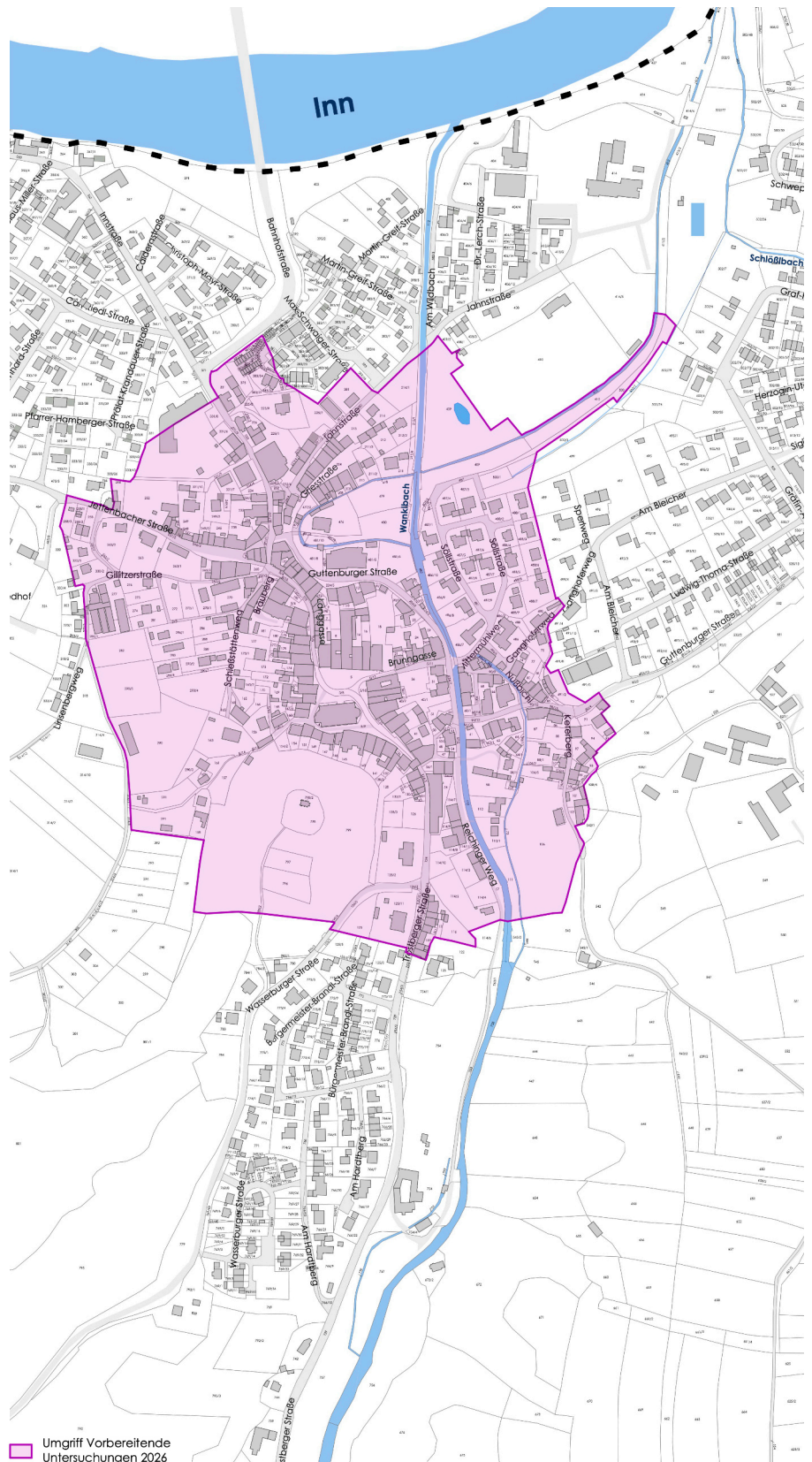


Abb. 62: Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen 2026

8.2 Analyse

8.2.1 Potenziale

Die Potenziale und Qualitäten liegen im Wesentlichen in der Belebung leerstehender oder untergenutzter ortsbildprägender Gebäude, der Sanierung und kontinuierlichen Aufwertung der Gebäudesubstanz und des öffentlichen Raums sowie von Grünbereichen im erweiterten Ortskern und der Entwicklung und Nutzung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Das ehem. Brauereiareal Stolzbräu sowie das leerstehende ehemalige Fabrikgebäude Köppner an der Trostbergerstraße bieten mit ihrer historischen Architektur, zentralen Lage und ihrem hohen identitätsstiftenden Wert, ein einmaliges Potenzial für die **Nachnutzung und Umnutzung der Gebäudesubstanz** und u.a. Schaffung öffentlicher Nutzungen.

- Die **Ortsmitte rund um den Marktplatz** wird besonders durch die vorhandene, in weiten Teilen denkmalgeschützte, Bausubstanz und die bestehende **Ensemblewirkung** geprägt. Die vorangegangene Sanierung des öffentlichen Raums hat dazu beigetragen, dass dieser Bereich bereits in weiten Teilen attraktiv gestaltet wurde und seine Besucher*innen zum Verweilen einlädt. Weitere Aufwertungspotenziale an Gebäuden und im Straßenraum bestehen insbesondere in den Nebenstraßen wie z.B. der historischen Griesstraße, der Langgasse und der Brunnngasse.

- Das **vielseitige Waren- und Dienstleistungsangebot** in der Ortsmitte trägt dazu bei, dass der Hauptort seiner Versorgungsfunktion nachkommen kann. Stellenweise besteht jedoch der Bedarf bzw. das Potenzial einer Stärkung dieser Strukturen.

- Das erweiterte Ortszentrum verfügt über **öffentliche Stellplätze** für den motorisierten Individualverkehr, die aufgrund ihrer Lage in „zweiter Reihe“ das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen bieten der Bevölkerung im Ortskern **Ruhebereiche und Treffpunkte**, die zum Verweilen einladen. Die damit vorhandenen Potenziale sollten erhalten und aktuellen Bedarfen angepasst werden. Darüber hinaus können Potenzialflächen, wie z.B. entlang des Wan-

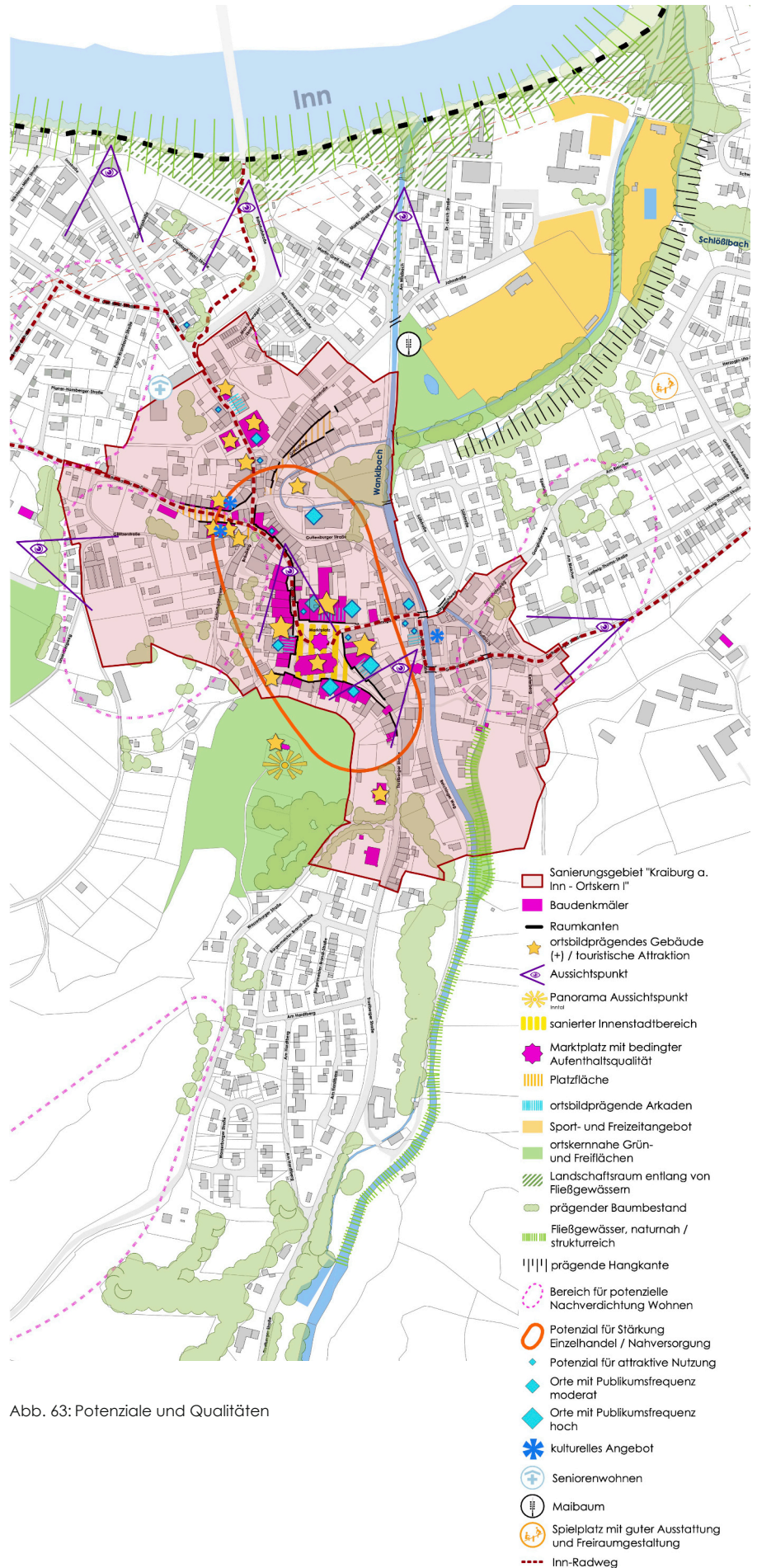


Abb. 63: Potenziale und Qualitäten

klbachs und Bruckmühlbachs, ausgebaut und aufgewertet werden.

- Ein immenses Freiraumpotenzial für die Naherholung als Treffpunkt sowie als Ort für die Gemeinschaft bieten der **Marktpark** und die vorhandenen Gewässerstrukturen. Hier bestünde das Potenzial einer gesicherten Querung des Bachlaufs und damit einer attraktiven Wegeverbindung zum Ortskern.

- Auch der **Schlossberg** nimmt eine zentrale **Erholungs- und identitätsstiftende Funktion** für die ansässige Bevölkerung sowie Besucher*innen ein und muss kontinuierlich gepflegt werden. Hier besteht das Potenzial eines weiteren Ausbaus der Erholungsfunktion.

- Die allgemeinen Wohngebiete, besonders im Westen des Untersuchungsgebietes, bergen zahlreiche **Baulücken**, die im Hinblick auf den Wohnraumangel ein großes **Potenzial zur baulichen Entwicklung** besitzen.

- Die großflächig unbebauten bzw. untergenutzten Flächen im Siedlungszusammenhang, u.a. rund um den Linsenbergweg, besitzen ein hohes Potenzial zur Entwicklung nachhaltiger, vielfältiger und heterogener Wohngebiete



Abb. 64: Öffentliche Spiel- und Aufenthaltsplätze



Abb. 65: Ansprechende Fassadengestaltung



Abb. 66: Historische Jettenbacher Straße



Abb. 67: Attraktives Fuß- und Radnetz



Abb. 68: Historisches Rathaus



Abb. 69: Naherholungsraum Inn



Abb. 70: Maibaum im Marktpark



Abb. 71: Wanklbach Im Marktpark



Abb. 72: Schlossberg mit Kapelle St. Georg

8.2.2 Städtebauliche Missstände

In diesem Kapitel sind die für die Satzung des Sanierungsgebietes maßgeblichen städtebaulichen Missstände zusammengefasst. Die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet erstrecken sich v.a. auf die Themen, Wohnen, Soziales, Grün- und Freiräume, Mobilität und Gewerbe.

Im Folgenden werden jeweils **gestalterische als auch funktionale Missstände** benannt:

■ Der Bereich rund um den **Marktplatz** verfügt auf Grund seiner dominierenden Parkplatznutzung und den Durchgangs- und Parksuchverkehr über **gestalterische sowie funktionale Mängel**, insbesondere im Hinblick auf Aufenthaltsqualität und Begrünung sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

■ Der historische Straßenraum der **Griesstraße** weist zudem **Defizite in der Gestaltung und Funktionalität sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum** auf. Gleichzeitig besteht eine Gefahrenstelle im Kreuzungsbereich zur Jahnstraße.

■ Das **Fußwegeangebot weist in einigen Teilen** aufgrund beengter Straßenraumverhältnisse und fehlender separater Gehwege **funktionale Defizite** auf, u.a. in der Langgasse, Brunnengasse sowie entlang der Trostberger Straße. Die genannten Bereiche stellen **Gefahrenstellen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen** dar.

■ Das kleinteilige Einzelhandelsangebot entlang der Langgasse und rund um den Marktplatz besitzt **Defizite in der Warenpräsentation und im Angebot**.

■ Leerstände bzw. nicht mehr als solche genutzte ehemalige Einzelhandelsflächen in prominenten Erdgeschosslagen im Ortszentrum.

■ In den **Kreuzungsbereichen** Langgasse/Remise, Marktplatz/Brunngasse, Guttenburger Straße/Mittermühlenweg sowie Trostberger Straße/Wasserburger Straße kommt es immer wieder zu **gefährlichen Verkehrssituationen**. Das Sicherheitsgefühl der Verkehrsteilnehmenden ist hier eingeschränkt.

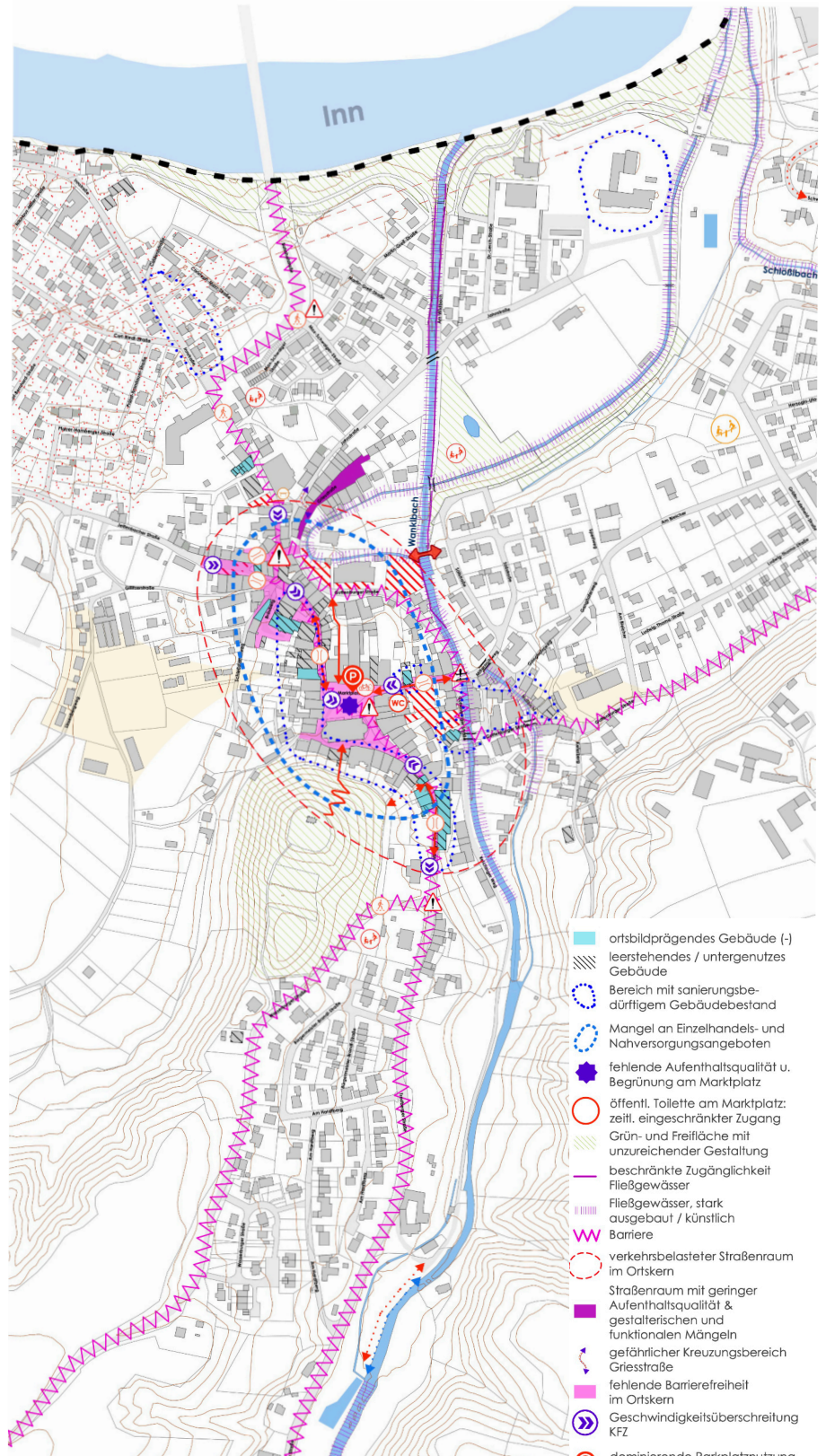


Abb. 73: Städtebauliche Missstände

-  Spielfeld mit mangelnder Ausstattung
-  fehlende Erreichbarkeit Spielfelder
-  Stromtrasse
-  defizitäre Außenbereichsgestaltung
-  hoher Versiegelungsgrad
-  mangelhafte Querungsmöglichkeit Fußgänger
-  Höhenlinien (5m)
-  ortsbildprägendes Gebäude (-)
-  leerstehendes / untergenutztes Gebäude
-  Bereich mit sanierungsbedürftigem Gebäudebestand
-  Mangel an Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten
-  fehlende Aufenthaltsqualität u. Begrünung am Marktplatz
-  öffentl. Toilette am Marktplatz: zeitl. eingeschränkter Zugang
-  Grün- und Freifläche mit unzureichender Gestaltung
-  beschränkte Zugänglichkeit Fließgewässer
-  Fließgewässer, stark ausgebaut / künstlich
-  Barriere
-  verkehrsbelasteter Straßenraum im Ortskern
- Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität & gestalterischen und funktionalen Mängeln
- gefährlicher Kreuzungsbereich Griesstraße
- fehlende Barrierefreiheit im Ortskern
- Geschwindigkeitsüberschreitung KFZ
- dominierende Parkplatznutzung auf dem Marktplatz
- unzureichende Parkplatzflächen im Ortszentrum
- Engstelle
- gefährliche Kreuzung
- fehlende Querungsmöglichkeit
- mangelhafte Fußwegeverbindung
- fehlende Fußwegeverbindung
- fehlende, gesicherte Radwegeverbindung
- fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten

- Der Ortskern weist im **Straßenraum an verschiedenen Stellen bauliche und gestalterische Defizite** u.a. in Form von fehlenden, einseitigen oder unzureichenden Gehwegen auf.
 - Die über den Marktplatz führende Staatsstraße weist insgesamt eine sehr **hohe Verkehrsbelastung** auf, welche zu **Gefahrensituationen** für alle Verkehrsteilnehmenden führt.
 - Entlang der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Bahnhofstraße, Langgasse, Guttenburger Straße sowie der Trostbergerstraße kommt es auf Grund des starken Durchgangsverkehrs sowie regelmäßiger Geschwindigkeitsüberschreitungen zu **Barrierewirkungen**.
 - Außerdem verfügt der zentrale Ortskern über ein **unzureichendes Parkplatzangebot**, was zusätzlich zu einer angespannten verkehrlichen Lage auch durch Parksuchverkehr im Ortskern führt.
 - **Sicherheitsrisiko** für den Schulweg aufgrund fehlender oder unzureichender Gehwege und Querungsmöglichkeiten
 - Das **Stellplatzangebot für Fahrräder** wird insbesondere am Marktplatz als mangelhaft wahrgenommen.
 - Der **Wankbach** ist in seinem Verlauf durch Markt Kraiburg **nur bedingt nutzbar bzw. erlebbar**, da Zugänge fehlen und das **Gewässerbett stark ausgebaut bzw. künstlich überformt** ist. Hier besteht Potenzial sowohl zur ökologischen als auch freiraumplanerischen Aufwertung.
 - **Mangelhafte Zugänglichkeit an Wankbach und Bruckmühlbach sowie fehlende qualitätsvolle begleitende Freiflächen.**
 - Am Rand der Ortsmitte liegen **einige Freiflächen**, die von ihrer **Gestaltung nicht den aktuellen Bedarfen an hochwertig begrünte Aufenthaltsbereiche** gerecht werden. Hierzu zählt u.a. der Marktpark und der angrenzende Bachlauf in Richtung Osten.
 - **Geringe Begrünung bzw. Baumbepflanzung** in zahlreichen Straßenräumen im Ortszentrum
 - Darüber hinaus besteht für die Platzfläche vor dem Gasthaus Unterbräu **Begrünungs- und Aufwertungsbedarf**, um diese Flächen stadträumlich noch besser in die bereits aufgewerteten Bereiche zu integrieren.
 - **Mangel an einem großen Spielplatz** mit einem Spielangebot für unterschiedliche Altersgruppe.
 - Sommerliche Aufheizung der Ortsmitte und gleichzeitig **geringe Aufenthaltsqualität sowie mangelnde Organisation und Gestaltung durch mangelnde Begrünung** großer innerörtlicher Platz- und Straßenflächen.
 - Außerdem bedürfen die kommunalen Liegenschaften Jettenbacher Straße 4 (Remise) und Jettenbacher Straße 5 (Heimatismuseum) eines **Konzepts zur Neuausrichtung bzw. zum Nutzungserhalt**, da deren baulicher Bestand nicht mehr den veränderten Nutzungsansprüchen gerecht werden.
 - Defizite hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit bzw. der Wärmenutzung im Rathaus.**
 - Außerdem fehlen in Markt Kraiburg a. Inn Räumlichkeiten für Vereine und kleinere Veranstaltungen.
- Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet **Substanzmängel** identifiziert:
- Im Untersuchungsgebiete befinden sich sowohl in den Wohngebieten als auch in der erweiterten Ortsmitte **Gebäude mit deutlichem Sanierungsbedarf**, wie z.B. das Rathaus und das Haus der Musik, einige davon mit historischer denkmalgeschützter Bausubstanz. Neben Handlungsbedarf hinsichtlich des Erscheinungsbildes ist in Teilen die bauliche Beschaffenheit so schlecht, dass eine Nutzung der Gebäude lediglich teilweise oder gar nicht mehr möglich ist.
 - **Vollständig leerstehend** sind neben dem ehem. Brauerei-Areal auch die Immobilien Trostberger Tor Nr. 8-11, Trostbergerstraße 1 (ehem. Fabrikgebäude Fa. Käppner) sowie Guttenburger Straße 24.
 - Defizite hinsichtlich der **barrierefreien Zugänglichkeit** bestehen über den gesamten Ortskern hinweg, insbesondere bei privatgeführten Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten.



Abb. 74: Stark sanierungsbedürftiges Gebäude Langgasse



Abb. 75: Unzureichende Quermöglichkeit am Wanklbach



Abb. 76: Mangelnde Barrierefreiheit sowie Engstellen im Ortskern



Abb. 77: Öffentliche Grünfläche mit mangeln-



Abb. 78: Gewerbeleerstand am Marktplatz



Abb. 79: Stark ausgebautes Gewässerbett sowie fehlende Zugänglichkeit zum Wanklbach



Abb. 80: Negativ ortsbildprägendes Gebäude

Sanierungsgebiet

Zur Beseitigung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände und zum Erreichen der Ziele des Entwicklungskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Missstände gemäß BauGB begründet. Weiterhin erfolgt der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes sowie ein Vorschlag zur Verfahrenswahl.



9.1 Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern II“

Gem. § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben. Entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 kann die Frist durch Beschluss verlängert werden, sofern die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden konnte. Die Gemeinde Kraiburg a. Inn hat das aktuell rechtskräftige Sanierungsgebiet „Ortskern I“ in der Fassung vom 08.08.1988 gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 in der Stadtratssitzung am 30.11.2021 bis einschließlich 31.12.2024 verlängert. Eine letztmalige Verlängerung wurde von Seiten der Regierung von Oberbayern bis 30.09.2026 abgestimmt.

Zu diesem Zwecke hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.04.2026 die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 2001 gem. § 141 BauGB beschlossen und damit die Grundlage für die Gemeinde zur Bewältigung der Herausforderung der zukünftigen Gemeindeentwicklung gelegt. Der Beschluss hierüber wurde am 16.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der bereits erfolgten Sanierung des Ortskerns wurde festgestellt, dass ein neues Sanierungsgebiet für die erweiterte Ortsmitte erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände zu beheben und die Sanierung zielführend umsetzen zu können. Für den Großteil des bestehenden Sanierungsgebiets konnten nämlich die aufgestellten Sanierungsziele noch nicht oder nur teilweise erfüllt werden, weshalb nach wie vor erhebliche städtebauliche sowie funktionale Missstände vorliegen. Mit dem Marktpark und dem Schlossberg konnten darüber hinaus zwei weitere zentrale Bereiche der Ortsmitte identifiziert werden, die zukünftig einer Aufwertung bedürfen.

Neben dem ISEK für Markt Kraiburg a. Inn liegen für die Beurteilung der Voraussetzungen für das Sanierungsgebiet weitere Gutachten und Planungen für den Untersuchungsumgriff als Grundlage (vgl. Kap. 3.5) vor.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, soll ein Teilbereich inner-

halb des Untersuchungsumgriffs entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff (Anlage 1) gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der im Kapitel 8.2.2 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Sanierungstätigkeit in Kraiburg a. Inn zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

9.2 Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 80 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 17 ha. Für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 07.04.2026 ein größerer Umgriff entsprechend des bisherigen Sanierungsgebiets betrachtet.

Das künftige Sanierungsgebiet beinhaltet die zentralen Bereiche des erweiterten Ortskerns Markt Kraiburgs a. Inn. Hierbei handelt es sich u.a. um den Marktplatz, die Jettenbacher Straße, die Griesstraße, die Jahnstraße, die Guttenburger Straße, die Langgasse, die Brunnengasse und die Trostberger Straße. Der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiet umfasst weite Teile des bisher geltenden Sanierungsgebiets. Der bisherige Umgriff wird um den südwestlichen Bereich des Marktparks und die Freiflächen entlang des Bruckmühlbachs sowie den Schlossberg ergänzt.

Weiterhin wird ein Teilbereich der Freiflächen entlang des Reichinger Wegs und des Wancklbachs in den Umgriff mit aufgenommen. Diese Bereiche weisen sowohl gestalterische als auch funktionale Mängel auf.

Ausgenommen aus dem bisher geltenden Sanierungsgebiet werden die im Süden gelegenen Bereiche entlang der Trostbergerstraße und des Keferbergs, der Bereiche zwischen Linsenbergweg und Schießstättenweg, zwischen Bahnhofstraße und Jahnstraße sowie das Seniorenzentrum. In diesen Bereichen konnten keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136 BauGB erkannt und argumentiert werden.

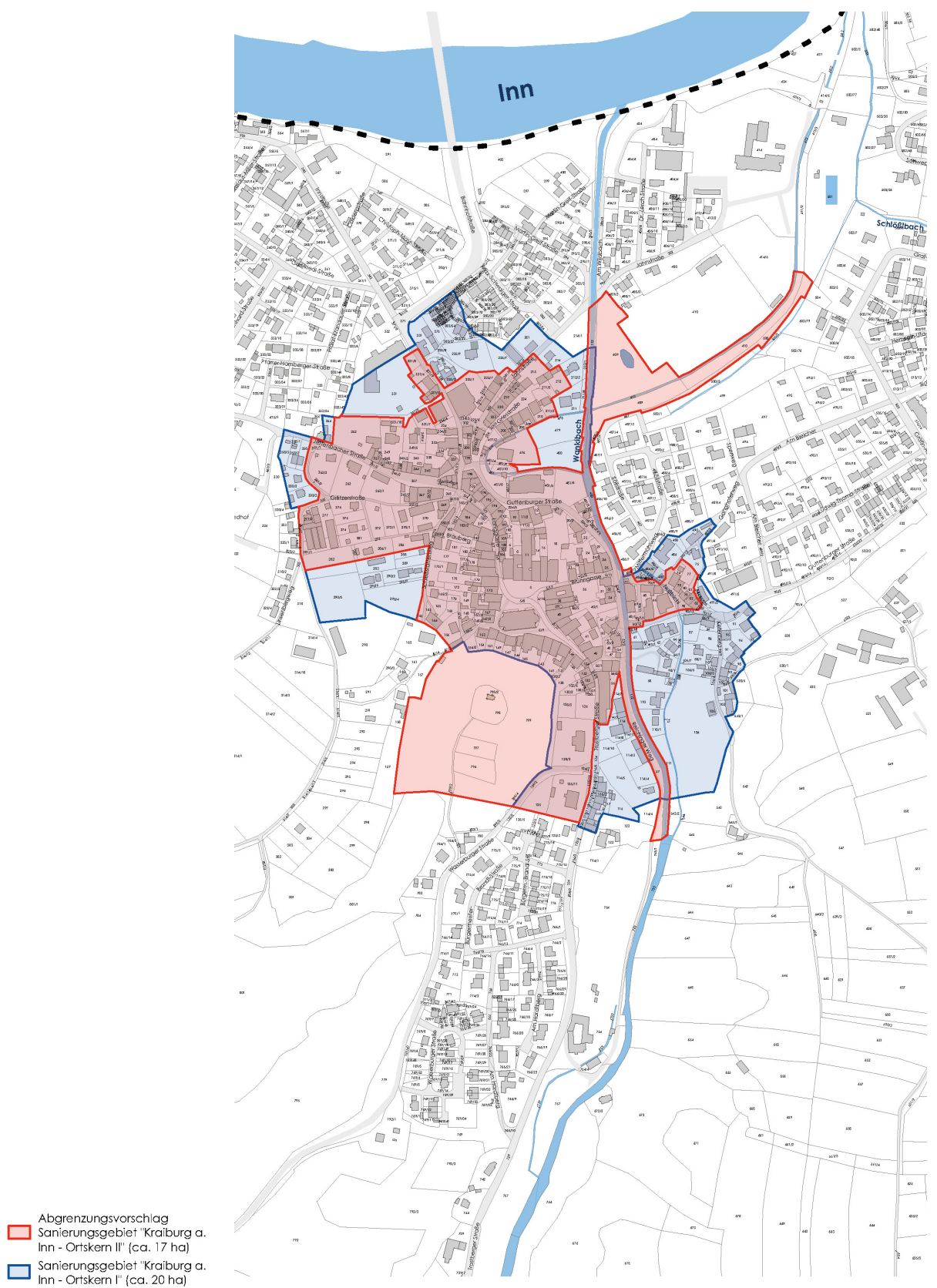


Abb. 81: Umgriff altes Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern I" und neues Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern II"

9.3 Ziele und Begründung des Sanierungsgebiets

Aus dem ISEK und den parallel durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel 6.2 des ISEKs dargelegten Ziele für die weitere Entwicklung von Markt Kraiburg a. Inn definiert. Daraus abgeleitet wer-

den folgende Sanierungsziele für den Ortskern und der vorgeschlagene Sanierungsumgriff (Nummerierung entsprechend Maßnahmenkatalog Kapitel 7):

ORTSZENTRUM UND MARKTPLATZ

1 ERHALT DES HISTORISCHEN ORTSKERNS

Der historische Ortskern von Markt Kraiburg a. Inn ist eindeutig wahrnehmbar und stellt eine attraktive und funktionierende Ortsmitte dar. Die historisch identitätsstiftenden Strukturen werden berücksichtigt und Sanierungsmaßnahmen fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein.

2 STÄRKUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT UND INKLUSIVER ORTSENTWICKLUNG AM MARKTPLATZ

Der Marktplatz wird als lebendiges, attraktives und inklusives Ortszentrum wahrgenommen. Aufenthaltsqualität und Naherholung werden durch klimaangepasste Gestaltung, Veranstaltungen und nutzerfreundliche Freiräume verbessert. Zudem werden problematische Stellen im Ortszentrum, die eine visuelle oder räumliche Barriere darstellen, (insofern möglich) behoben. Als zentraler Knotenpunkt schafft der Marktplatz funktionale und lebenswerte Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer*innen.

3 ERHALT UND AKTIVIERUNG UNTERGENUTZTER UND LEERSTEHENDER ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

Der bauliche Bestand im Ortskern, insbesondere die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude, wird durch nachhaltige Aktivierung und Umnutzung gestärkt. So entstehen neue Wohnangebote, soziale Einrichtungen, gemeinschaftliche Treffpunkte und Räume für das Vereinsleben, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Dem steigenden Wohnungsdruck wird durch eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Nachverdichtung entgegengewirkt. Die ortsbildprägenden Freiräume und Platzflächen im Umfeld des Ortskerns sollen dabei gesichert und aufgewertet werden.

EINZELHANDEL/GEWERBE/TOURISMUS UND GASTRONOMIE

6 ERHALT UND AUSBAU DES INNERÖRTLICHEN ANGEBOTS AN EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE (RUND UM DEN MARKTPLATZ)

Für eine nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte wird das Angebot des täglichen Bedarfs (EZH, Dienstleistung, Gesundheitsvorsorge (s. S 2)) gesichert als auch ausgebaut und hierzu bestehende Leerstände und untergenutzte Gebäude aktiviert. Zudem entwickelt sich auch die Gastronomie mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für Besucher*innen als auch für die Bürger*innen zu einem Anziehungspunkt und trägt zur Attraktivität und Belebung des Marktplatzes bei.

SOZIALES ZUSAMMENLEBEN UND VERSOR-GUNG

9 ANGEBOTSVIELFALT FÜR ALLE ALTERSGRUP-PEN

Markt Kraiburg a. Inn entwickelt sich zu einem lebenswerten Ort für alle Altersgruppen. Attraktive Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien werden gestärkt und durch passende Betreuungs-, Freizeit- und Förderformate ergänzt. Gleichzeitig sorgen alltagsnahe Unterstützungsangebote sowie vielfältige Begegnungs-, Unterhaltungs- und Mobilitätsangebote dafür, dass auch Senior*innen und Menschen mit Behinderung eigenständig und gut integriert in Markt Kraiburg a. Inn leben. So entsteht ein soziales Miteinander über alle Altersgruppen hinweg.

10 ERHALT UND AUSBAU DER GESUNDHEIT-LICHEN INFRASTRUKTUR

Der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung und reduziert Fahrten in umliegende Gemeinden und Städte.

GRÜN- UND FREIRÄUME

12 AUFWERTUNG DES MARKTPARKS

Der Marktpark wird durch seine qualitätsvollen Freiflächen und das Freizeitangebot als attraktiver und sicherer Ort der Naherholung in unmittelbarer Nähe zum Zentrum wahrgenommen. Er dient durch seine Ausgestaltung als Treffpunkt für alle Generationen und ist über seine ausgebaute Anbindung an den Ortskern gut erreichbar.

13 SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN

Die verschiedenen weiteren vielfältigen innerörtlichen Freiflächen werden durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung in ihrer Wirkung und Bedeutung für die Bevölkerung gestärkt. Neben der ökologischen und klimatischen Funktion wird die Aufenthaltsqualität verbessert, wodurch öffentliche Freiflächen auch als Treffpunkte für die Bewohner*innen von Markt Kraiburg a. Inn dienen. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen und sind über ein ausgebautes Wegenetz gut erreichbar.

14 AUFWERTUNG DER ORTSKERNNAHEN BACHLÄUFE UND EINBINDUNG DER FLIESSGE-WÄSSER IN DIE ORTSSTRUKTUR

Die vorhandenen Fließgewässer werden als identitätsstiftende Elemente stärker in die Ortsstruktur eingebunden. Durch eine möglichst naturnahe und klimaresiliente Gestaltung der Uferzonen entstehen hochwertige, multifunktionale Freiräume mit gesteigerter Aufenthaltsqualität. Diese dienen der Naherholung, fördern die ökologische Vielfalt und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung. Die Hochwassergefahr für Anlieger wird reduziert sowie die Lebensqualität innerhalb des Ortsgebiets gesteigert. So verbinden sich gestalterische, soziale und umweltbezogene Qualitäten zu einem lebendigen Bestandteil der Ortsstruktur.

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

15 AKTIVER KLIMASCHUTZ

Die zukünftige Energieversorgung und Energienutzung des Marktes soll so weit wie möglich durch erneuerbare Energien aus der Region erfolgen - umweltfreundlich, langfristig sicher und wirtschaftlich.

16 KLIMAAANPASSUNG DURCH VIELFÄLTIGE INNERÖRTLICHE DURCHGRÜNUNG

Markt Kraiburg a. Inn reagiert auf die Folgen des Klimawandels. Der Erhalt und die Erweiterung der innerörtlichen Durchgrünung (Förderung Schattenbereiche) und die Förderung der blauen Infrastruktur (Wasserspeicherung u. Verdunstung) fördern das Wohlbefinden der Bevölkerung in sommerlichen Hitzeperioden. Dabei wird auf einen schonenden Umgang mit Trinkwasser geachtet.

MOBILITÄT UND VERKEHR

18 AUSBAU PARKPLATZANGEBOT

Durch eine Verlagerung und den Ausbau des Parkplatzangebots kommt es zu einer verkehrlichen Beruhigung im Ortskern. Die Parkplätze verfügen zudem über eine sichere Anbindung an den Marktplatz.

19 VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG

Markt Kraiburg a. Inn fördert die aktive Mobilität durch ein gezieltes und qualitätsvolles Angebot an Fuß- und Radverbindungen. Sichere und attraktive Wege ermöglichen eine gute Erreichbarkeit von Alltagszielen, sozialen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Der Radverkehr wird durch mehr Platz im Straßenraum gestärkt und Netzlücken systematisch geschlossen. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Verkehrssicherheit im Umfeld des Marktplatzes sowie auf Schul- und Kindergartenwegen.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion, auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden

Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

Marktplatz – Langgasse – Brunnengasse - Nußbichl

Der Ortskern von Kraiburg a. Inn stellt den Bereich um den Marktplatz in Verbindung mit der Guttenburger Straße, der Langgasse, der Trostberger Straße und der Brunnengasse dar. Durch die vorangegangene Sanierung des Marktplatzes und dem dort in weiten Teilen bereits sanierten Gebäudebestand wurde die städtebauliche Situation in diesen Bereichen bereits deutlich aufgewertet. Über diese bereits gegangenen Schritte hinaus bestehen aber noch immer städtebauliche Missstände, beispielsweise im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität, Begrünung oder Umgang mit dem ruhenden Verkehr.

Der Marktplatz sowie die Langgasse und die Guttenburger Straße stellen sowohl für Besuchende als auch für die Bevölkerung wichtige Teile des Ortszentrums dar. Eigentümergeführte Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistung flankieren diese Straßen. Trotz dieser Grundstruktur des Einzelhandels ergeben sich zahlreiche Defizite. Der Marktplatz weist einen sehr **hohen Versiegelungsgrad** und wenige verschattete Aufenthaltsbereiche auf und neigt daher zur **Überhitzung**. Gerade durch die den Marktplatz **dominierenden und z.T. ungeordneten Parkflächen fehlt es an geeigneten Nutzungsmöglichkeiten** über seine Funktion als Marktplatz und Veranstaltungsort hinaus. Das vorhandene **Potential, ein zentraler, attraktiver, begrünter und belebter Treffpunkt für Jung und Alt zu sein**, wird derzeit nicht ausgeschöpft. Zudem gibt es derzeit **kein Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten** auf dem Marktplatz wodurch kein Anreiz für den Verzicht auf das Kfz gegeben werden. Dies könnte zu einer zusätzlichen Verkehrsentlastung beitragen.

Aufgrund der historischen Ortsentwicklung der Gemeinde sowie der Tatsache, dass die Staatsstraße ST 2091 durch die Ortsmitte über den Marktplatz führt, **besitzt die Ortsmitte ein**

sehr hohes Verkehrsaufkommen. Zusätzlich erschweren die topografischen Gegebenheiten und die vielen Engstellen im Straßenraum der Ortsmitte eine sichere und verträgliche Abwicklung des Individualverkehrs. Durch das **aktuelle Kfz-bezogene Mobilitätsverhalten** sowie die topographische Situation kommt es neben der **starken Frequentierung im Bereich des Marktplatzes** vermehrt zu Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern.

Um zukünftig den Ansprüchen einer verträglichen, nachhaltigen und sicheren Verkehrsabwicklung im Rahmen der Möglichkeiten gerecht werden zu können, müssen die **Defizite für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen** beseitigt und die Barrierefreiheit, soweit topographisch möglich, weiter verbessert werden. Darüber hinaus müssen die **Parkplatzflächen auf dem Marktplatz reduziert, neu geordnet** und im besten Fall ein Teil in einer Parkgarage in der Trostbergerstraße, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz, verlagert werden. Die durch die Verlagerung gewonnene Marktplatzfläche steht dann für Aufwertungsmaßnahmen (Entsiegelung, Begrünung, Sitzmöglichkeiten) zur Verfügung. Außerdem soll eine zusätzliche Fußwegeverbindung von der Parkgarage bis zum Trostberger Tor geschaffen werden, um eine kurze und sichere Verbindung für die Fußgänger*innen zum Marktplatz zu schaffen.

In der Langgasse und im Nußbichl befinden sich **untergenutzte, sanierungsbedürftige oder z.T. auch leerstehende Gebäude**. Um dort weitere Abwärtstendenzen hinsichtlich des Versorgungsangebotes und der Nutzungsvielfalt zu vermeiden, ist dringender Handlungsbedarf nötig. Welche Herausforderung dies darstellt ist daran erkenntlich, dass trotz der erfolgten Sanierung des öffentlichen Raums, weiterhin Defizite bei der Sanierung durch Private bestehen.

Durch die im ISEK definierten Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen können diesen Entwicklungen im Ortskern auf verschiedensten Ebenen, wie der Reaktivierung von Gebäuden, Reduktion der verkehrlichen Belastung, einer gestalterischen Aufwertung und Begrünung des öffentlichen Raums begegnet werden. Damit diese vielfältigen Ebenen und Anknüpfungspunkte zielführend für die Sanierung sind, ist eine koordinierte Steuerung der Sanierung unerlässlich.

Griesstraße - Jahnstraße

Die Griesstraße ist eine historische Straße, die durch eine größtenteils geschlossene und giebelständige Bauweise den Straßenraum prägt. Ehemals dem Handwerk dienende Werkstätten im EG wurden in Lagerräume, Garagen oder zu Wohnflächen umgewandelt. Der **Gebäudebestand wurde weitgehend überprägt**. Die südliche **Einfahrtssituation** der Griesstraße verläuft zu Beginn **sehr schmal** und verbreitert sich stetig, bis sie in einer Platzfläche (Sackgasse) im Norden mündet. Der **ruhende Verkehr ist ungeordnet** über die Platzfläche verteilt. Der **Straßenbelag** befindet sich in einem **sehr schlechten Zustand** und weist **weitere funktionale sowie gestalterische Mängel** auf. Es gibt **keine ausreichende Beleuchtung** und **keine Begrünungselemente**, wodurch hier eine **Überhöhung des Straßenraums** begünstigt wird. Eine Neugestaltung soll hier sowohl funktionale Anforderungen als auch gestalterische Ansprüche verbinden, um eine adäquate Aufwertung der Platzfläche zu erreichen. Durch die Engstellen im historischen Straßenraum kommt es an dem Kreuzungspunkt Jahnstraße/Griesstraße zu gefährlichen Situationen für alle Verkehrsteilnehmende, insbesondere für Fußgänger*innen.

Jettenbacher Straße – Gillitzerstraße

Der Bereich zwischen der Jettenbacher Straße und der Gillitzerstraße weist **städtebauliche und funktionale Defizite** auf. Hierzu zählen insbesondere der **fehlende Straßenbelag in der Gillitzerstraße** mit derzeitiger Schotteroberfläche, fehlenden Beleuchtungs- und Begrünungselementen, untergenutzte Grundstücke sowie sanierungsbedürftige Gebäude. Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf zur **langfristigen Sicherung und Neuausrichtung der Nutzung der Remise und des Heimatmuseums**. Hierfür soll ein entsprechendes Konzept erarbeitet und im Anschluss durch bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Marktpark - Wanklbach - Bruckmühlbach

Der zentral gelegene **Marktpark weist gestalterische und funktionale Mängel** auf. Der Marktpark mit Wanklbach und Bruckmühlbach sowie deren Uferbereichen und die begleitenden Wegeverbindungen stellt eine wichtige innerörtliche Grünfläche in Markt Kraiburg dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, bei den Nutzungsangeboten sowie der Erlebbarkeit der

Gewässer nicht die Qualität erreicht, die für Markt Kraiburg a. Inn wichtig wäre. Die Uferbereiche der beiden **Bachläufe sind nicht zugänglich**, bieten nur eine **mangelhafte Ausstattung und keine Erlebbarkeit** für die Bevölkerung. In diesem Bereich **mangelt es vor allem an attraktiven Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, Zugängen zu den Bachläufen (z.B. durch Sitzstufen und Uferabflachungen), attraktiven und einladenden Spielplatzflächen, insektenfreundlicher Beleuchtung und klimaresilienter Bepflanzung**. Auch die Querung des Wanklbachs, von der Ortsmitte kommend, ist **nicht als sichere Fußgängerquerung ausgebaut**. Ein behutsamer Umbau in Teilbereichen ist immer mit den zuständigen Fachbehörden bei Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Schlossberg

Der Schlossberg ist ein weithin sichtbarer Identifikationsbereich und eine wichtige innerörtliche Freifläche für Markt Kraiburg a. Inn. Die **fußläufige Zuwegung** von der Ortsmitte ist jedoch **weder gut im städtebaulichen Kontext erkennbar, noch sicher ausgebaut**. Im Bereich des Schlossbergs mangelt es insgesamt an einem gut ausgebauten und sicheren Fußwegenetz sowie an Sitz- und Aufenthaltsbereichen. Insbesondere auch im Hinblick auf eine Nutzung für Veranstaltungen weist der Schlossberg daher funktionale und gestalterische Mängel auf, die durch entsprechende Maßnahmen behoben werden müssen. Das touristische und historische Potenzial der ehemaligen Burganlage sowie des Aussichtspunktes über das Inntal wird zudem nicht ausreichend wahrgenommen und vermittelt. Insbesondere **fehlt es an einer angemessenen Information und Besucherlenkung zur geschichtlichen Bedeutung des Standortes**. Zur Aufwertung und besseren Erlebbarkeit des Bereichs besteht **Bedarf an Informations- und Hinweistafeln**, welche die historische Entwicklung der Burganlage sowie die landschaftlichen Besonderheiten des Aussichtspunktes anschaulich darstellen.

Zusammenfassung der Teilbereiche

Insgesamt zielen daher die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, dass den Sanierungszielen entsprochen wird.

9.4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Nach § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen zu stellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. Der Aufbau des vollständigen ISEK-Maßnahmenkatalogs ist im Kapitel 7 ausführlich dargestellt.

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und zu gegebener Zeit mit einer detaillierteren Kostenschätzung hinterlegt werden.

In der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch, im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien: Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,

Baumaßnahmen und Sonstige Maßnahmen, sortiert.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen i.d.R. maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. In Markt Kraiburg a. Inn besteht jedoch ein erhöhter Fördersatz von 80 % Zuwendung von Seiten der Städtebauförderung, welcher auf den hohen Bedarf zur Wieder- oder Umnutzung leerstehender Gebäude zurückzuführen ist. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt.

Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind

nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEK ist sehr weit gefasst und damit ist die Baupreisentwicklung nicht absehbar. Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen des ISEK nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung beispielsweise nach DIN 276 zu liefern. Die meisten Kostenschätzungen beruhen auf Kennwerten aus vergleichbaren Projekten oder auf Erfahrungswerten für ähnliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

Abb. 82: Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern II"

A	Vorbereitende Maßnahmen	Priorität	Zeithorizont	Kosten	Akteur
2.1	Freiraumplanerischer Wettbewerb (Realisierungswettbewerb) des Marktplatzes	1	mittelfristig	100.000 € gem-HOAI	StBAuF, Kommune, Einzelhändler
3.1	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/Umnutzungskonzept für das ehem. Brauereiareal u. a. Bräuberg 3 u. Langgasse 9	2	langfristig	Ca. 30.000€	StBAuF, Kommune, Private
3.2	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/Umnutzungskonzept für den Bereich Guttenburgerstr. 22 bis 24	3	langfristig	Ca. 30.000€	StBAuF, Kommune, Private
3.5	Erarbeitung eines Konzeptes zur Neuausrichtung und Nutzungserhalt der Remise u. Heimatmuseum (Jettenbacher Str. 4 u. 5)	1	kurzfristig	Ca. 30.000€	StBAuF, Kommune
4.2	Einführung und kontinuierliche Pflege einer GIS-Integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD)	2	kurzfristig	Ca. 40.000€	StBAuF, Kommune
4.3	Konzeptentwicklung zur ortsbildverträglichen Nachverdichtung (Aktivierung v. Flächenpotenzialen gem. FNP sowie bestehender Baulücken) bestehender Wohngebiete	2	mittelfristig	Ca. 40.000€	StBAuF, Kommune
8.1	Erstellung eines Leerstandskatasters mittels Erfassung von gewerblichen Leerständen	1	kurzfristig	Ca. 4.000€	Wirtschaftsförderung, Kommune
8.2	Aufstellen eines gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenkonzepts zur Eruierung des Flächenbedarfs und damit verbundenen nachhaltigen Flächenausweisungen	2	mittelfristig	Ca. 30.000€	Wirtschaftsförderung, Kommune, ggf. StBAuF
12.2	Erstellung einer Feinuntersuchung/Konzept zur Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums im Marktparks	2	mittelfristig	Ca. 25.000€	StBAuF, Kommune
17.1	Aufstellung eines gesamtörtlichen Verkehrskonzeptes	1	mittelfristig	Ca. 40.000€	StBA, Kommune, LRA
18.1	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Realisierung Parkhaus/Parkpalette	1	laufend	Ca. 40.000 €	StBAuF, Kommune
19.1	Aufstellung eines Fuß- und Radwegekonzeptes für den Gesamtort	2	mittelfristig	Ca. 35.000€	StBAuF, Kommune

B	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen				
1.6	Neugestaltung und -ordnung der Griesstraße mit Platzsituation	1	kurzfristig	3.500€/ Baum Freianlagen + Verkehrsfläche: ca. 600.000 €	StBauF, Kom- mune
2.2	Planerische und bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus 2.1 zur Umgestaltung des Marktplatzes inkl. verkehrsplanerischer Maßnahmen	1	langfristig	Projektspezifisch	StBauF, Kom- mune
7.8	Ausbau und Aufwertung der Wander- und Spazierwege im Ortsgebiet und entlang des Innufers	1	mittelfristig	Projektspezifisch	GVFG; StBauF, Kom- mune
12.1	Ausbau eines Wasser- und Abenteuerspielplatzes im Marktpark	1	mittelfristig	Ca. 100.000€ + Ca. 2.500€/ Bank	StBauF, Kom- mune
12.3	Umsetzung der Ergebnisse aus der Feinuntersuchung (vgl. 12.2)	2	mittelfristig	Projektspezifisch	StBauF, Kom- mune
12.4	Prüfung und Herstellung eines Trimm-dich-Pfads als öffentlicher Fitnessraum mit Schwerpunkt im Marktpark:	1	mittelfristig	Ca. 150.000 €	StBauF, Kom- mune
12.5	Errichtung einer sicheren Fußgängerquerung (Brücke) über den	2	mittelfristig	Ca. 120.000 €	StBauF, Kom- mune, WWA,
13.1	Schaffung von kleineren Treffpunkten und Aufenthaltsflächen entlang des bestehenden Fußwegenetzes	2	mittelfristig	Ca. 2.500€/ Bank	StBauF, Kom- mune
13.3	Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität (insbesondere ausreichende Verschattung von Aufenthaltsflächen, u.a. durch Begrünung u. Baumpflanzungen; angepasste Platzmöblierung) der gemeindlichen Spielplätze , insbesondere an folgenden Spielplätzen: <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz Bürgermeister Brandl Straße • Spielplatz Marktpark • Spielplatz Max-Schwaiger-Straße • Spielplatz Am Hartberg • Spielplatz Bruckhäusel 	2	kurzfristig	Ca. 15.000€/Spielplatz + (ca. 3.500 €/ Baum)	StBauF, Kom- mune
13.5	Pflege, Sicherung und Weiterentwicklung der Grünfläche Schlossberg	22	kontinuierlich	Pflege durch Bauhof + ca 2.500 €/ Bank) + 15.000 € für Infotafeln €+ 3.500 €/Baum	Kommune Bauhof
13.6	Aufwertung des öffentlichen Raums durch Platzbegrünung, Pflanzung von Straßenbäumen und Anlage von Blühflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel	1	mittelfristig	3.500€/ Baum Ca. 8.000 € Trinkwasserbrunnen Bahnhofstraße (300 qm x 408€= ca. 120.000€ Vorbereich Stolzbräu (200qm x 408€= ca. 80.000€)	StBauF, Kom- mune, Förderprogramm Trinkwasserbrunnen STMUV
14.1	Aufenthaltsbereich am Wanklbach u. Bruckmühlbach, Bachlauf bei Maximilian schaffen und Reichinger Weg	2	Mittelfristig	3.500€/ Baum, 20.000€ Kneippbecken + Ca. 2.500€/ Bank Sitzstufen mit Bachaufweitung ca. 30.000 €	StBauF, Kom- mune, WWA
16.1	Maßnahmen zur Klimaanpassung im städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Kontext	1	mittelfristig	Projektspezifisch	StBauF, Kom- mune, KFW („Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“)
16.2	Erstellung eines Starkregenkonzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser	2	mittelfristig	Ca. 15.000€	StBauF, Kom- mune, WWA

18.3	Umsetzung der Maßnahmen der Parkraumuntersuchung (modus-consult)	2	mittelfristig	projektspezifisch	Kommune, ggf. StBauF
19.2	Schaffung einer sicheren Fußwegeverbindung von der Parkgarage Trostberger Straße zum Marktplatz (via Trostberger Tor)	2	mittelfristig	projektspezifisch	StBA, Kommune, LRA, ggf. StBauF,
19.3	Verbesserung der Querungssituationen durch Schaffung von Querungshilfen	1	mittelfristig	Ca. 20.000€/Querung	StBA, Kommune, ggf. StBauF
C	Baumaßnahmen				
1.5	Aus- und Umbau des Rathauses unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung sowie der gesellschaftl. Nutzung (i.V.m 15.3)	1	kurzfristig	Insgesamt Ca. 2,5 Mio. €	StBauF, Kommune
3.3	Sanierung Haus der Musik Nr. 13 Guttenburger Straße	1	kurzfristig	575 qm x415€/qm= ca. 240.000 € (gem. BKl)	StBauF, Kommune, Vereine
3.5	Umbau Remise und Heimatmuseum auf Grundlage des Konzepts zur Neuausrichtung (vgl. 3.5)	1	kurzfristig	Projektspezifisch	StBauF, Kommune
9.3	Realisierung eines barrierefreien Bürgersaals und Treffpunkt für Vereine im Rathaus	1	kurzfristig	ca. 415.000 €	StBauF, Kommune, Vereine
10.1	Bedarfsgerechter Umbau des Heimatmuseums zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im Ort (i.V.m. 3.5) Umsetzung der Ergebnisse aus dem Konzept zur Neuausrichtung und Nutzungserhalt Heimatmuseum und Remise	1	kurzfristig	projektspezifisch	StBauF Kommune
18.2	Bau einer öffentlichen Parkpalette im Ortskern zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs (Umsetzung des Ergebnisses von 18.1)	1	mittelfristig	projektspezifisch	Kommune, ggf. StBauF
D	Sonstige Maßnahmen				
1.3	Erstellung eines kommunalen Fassaden- und Gestaltungsleitfadens	2	kurzfristig	Ca. 40.000 €	StBauF, Kommune
1.2	Besetzung einer Stelle „Sanierungsarchitekt“ mit dem Schwerpunkt Sanierungsförderung in enger Kooperation mit dem Bauamt (externe Vergabe)	1	kurzfristig	Ca. 20.000 €	StBauF, Kommune
1.4	Weiterführung des kommunalen Fassadenförderprogramms	2	laufend	Ca. 30.000 €/Jahr	StBauF, Kommune
6.1	Einführung/Besetzung einer Stelle „Marktmanager“	1	mittelfristig	Ca. 40.000€/ Jahr	StBauF, Kommune
6.2	Sicherung, Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandortes Marktplatz durch gezielte Aktivierung der Erdgeschosszonen	1	mittelfristig	ca. 10.000 €/Jahr	StBauF, Kommune, Einzelhändler
7.1	Erarbeitung einer touristischen Positionierung als Grundlage einer Ausgestaltung und Ausrichtung touristischer Konzepte und Angebote	1	mittelfristig	Ca. 15.000€	StBauF, Kommune
7.2	Erarbeitung eines Marketingkonzepts/Marketingstrategie + Entwicklung einer Wort- und Bildmarke	2	mittelfristig	Ca. 25.000€	StBauF, Kommune
7.4	Konzept zur Besucherlenkung	2	Mittelfristig	Ca. 15.000€	StBauF, Kommune
7.5	Umsetzung der Beschilderung, Informationstafeln gem. Konzept 7.4	2	mittelfristig	projektspezifisch	StBauF, Kommune

9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen an der Sanierung fördern sollen u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote durch die Gemeindeverwaltung. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer*innen aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durchführbarkeit

Durch das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit kla-

rer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung des erweiterten Ortskerns Markt Kraiburgs ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde Kraiburg a. Inn den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer Parkgarage oder die Erarbeitung eines Konzeptes zur Neuausrichtung und Nutzungserhalt der Remise und des Heimatmuseums durchgeführt werden. Die bereits erfolgte Sanierung des Ortskerns hat gezeigt, dass der Markt Kraiburg a. Inn erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung umsetzen konnte.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstüt-

zung der Verwaltung erarbeitet worden, wie z.B. die Einstellung einer extern beauftragten Sanierungsberatung.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

9.6 Sanierung im vereinfachten Verfahren nach §142 Abs. 4 BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage im Inntal und der räumlichen Nähe zu Städten wie Wald-

kraiburg, Mühldorf am Inn und Wasserburg am Inn sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung, ist das Preisniveau in Markt Kraiburg a. Inn in Zentrumslage und in den Wohngebieten des Hauptortes bereits verhältnismäßig hoch.

Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im

Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetz-

buchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungsatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl von Genehmigungsvorbehalten ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung nicht notwendig.

Für die angestrebte Sanierung des Ortskerns ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr

nicht erforderlich, da die angestrebte Sanierung sich voraussichtlich weitgehendst auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt. Durch die Einstufung des Ortskerns als Ortsensemble sind in diesem Bereich wesentliche Änderungen hinsichtlich Gebäudestellung oder Dichte darüber hinaus nicht ohne Beteiligung des Denkmalamtes möglich.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den

Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Zur Ausübung eines möglichen Vorkaufsrechts wird der Gemeinde empfohlen, für noch zu definierende Bereiche eine Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 BauGB zu erlassen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Es besteht zudem die Möglichkeit einer Verlängerung in Rücksprache mit der Förderstelle.

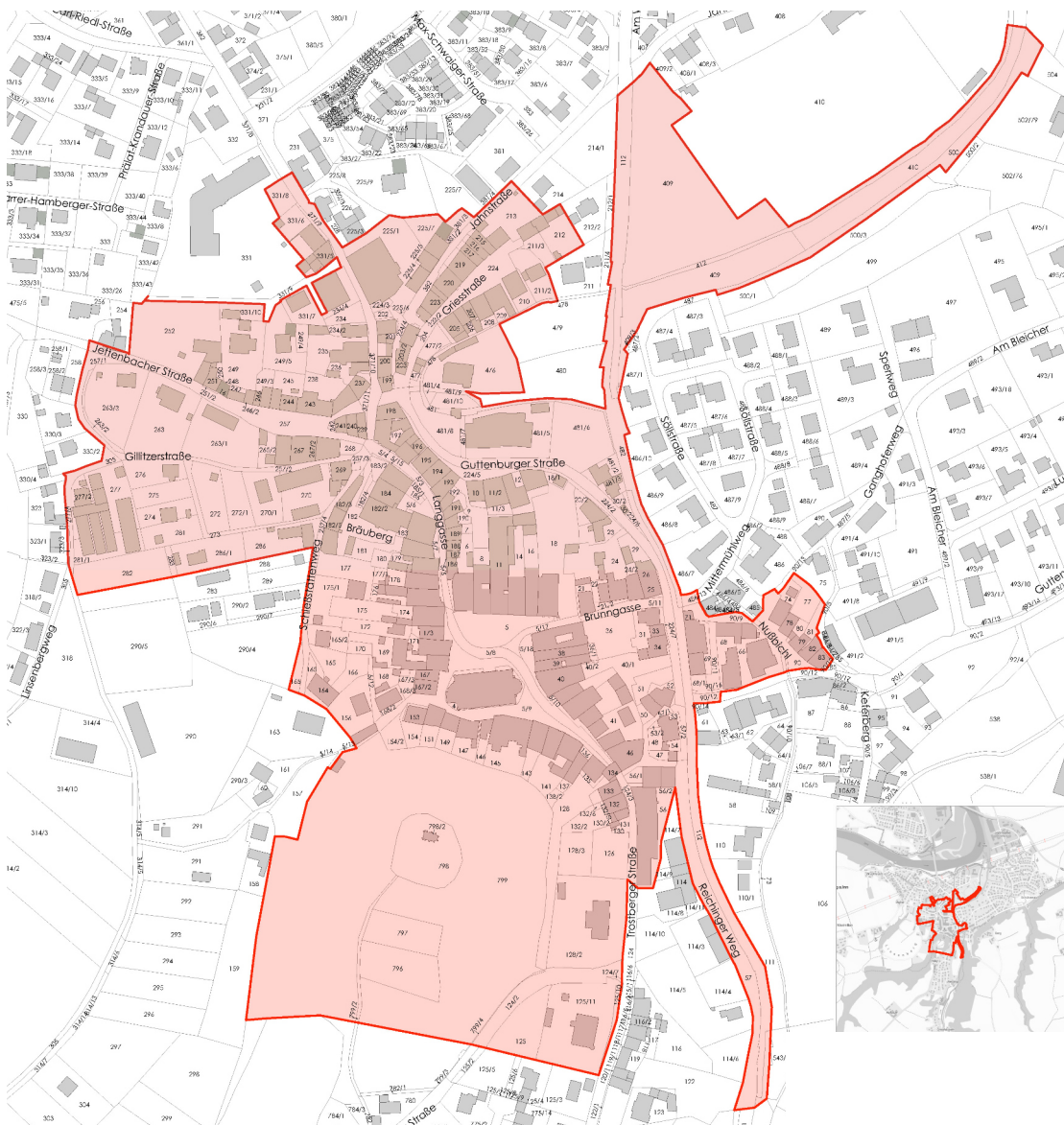


Abb. 83: Umgriff des Sanierungsgebiets "Kraiburg am Inn - Ortskern II"

Umsetzungsstrategie

10

10.1 Nächste Schritte und priorisierte Maßnahmen

Im Rahmen des ISEKs wurden im Zuge der Planungswerkstatt (öffentliche Bürgerbeteiligung) sowie im Steuerkreis die erarbeiteten Maßnahmen priorisiert. Anschließend wurden durch die Fachplaner*innen in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung für die Maßnahmen eine Priorisierung vorgenommen, ein Zeithorizont angegeben sowie Kosten- und Finanzierungsschätzungen als auch die erforderlichen Akteur*innen hinterlegt (vgl. Kap. 88).

Darauf aufbauend wurde im Rahmen der Klausurtagung mit dem Gemeinderat eine vertiefte Betrachtung und Diskussion der

Maßnahmen und der Priorisierung durchgeführt und gemeinsam eine zukünftige Umsetzungsstrategie für die Gemeindeverwaltung erarbeitet. Somit sind die Grundlagen für eine geordnete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen gegeben. Außerdem wurden die gemäß dem Haushalts- bzw. Investitionsplan vorgesehenen Projekte für die Jahre 2026-2029 mit den priorisierten Maßnahmen aus dem ISEK abgeglichen. Die priorisierten Maßnahmen sind in der Abb. 83 aufgelistet. Ein Teil der Maßnahmen wird auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Städtebauförderung angegeben.

Neben dieser Umsetzungsstrategie sollen die Maßnahmen der 1. Priorität im Maßnahmenkatalog, die als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden, seitens der Gemeinde berücksichtigt werden. Die Maßnahme der Förderung von leistbarem Wohnraum wird mitaufgeführt und dient als Grundsatz für die Ortsentwicklung, auch wenn die Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt keine finanziellen Mittel oder Investitionen bzw. direkte Einflussnahme zur Umsetzung zur Verfügung hat. Sobald sich jedoch im Rahmen neuer Projekte die Möglichkeit ergibt, soll der Grundsatz Anwendung finden.

UMSETZUNGSTRATEGIE

Priorisierung	Nr.	Maßnahme
2026		
1 (=hoch)	19.1	Radweg Malseneck-Guttenburg
2 (=mittel)	13.3	Verbesserung Gestaltung/Aufenthaltsqualität Spielplatz Wasserburgerstr.
2 (=mittel)	1.4	Weiterführung des kommunalen Fassadenprogramms
2027		
1 (=hoch)	1.3/9.3/15.3	Umbau u. Sanierung Rathaus
1 (=hoch)	10.1	Bedarfsgerechter Umbau des Heimatmuseums zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im Ort
1 (=hoch)	17.4	Verbesserung Verkehrssicherheit Fußgänger
2 (=mittel)	1.6	Neugestaltung und -ordnung der Griesstraße mit Platzsituation
3 (=niedrig)	12.1/12.2/.12.3	Marktpark Umgestaltung
2028		
1 (=hoch)	8.1 i.V.m. 6.1	Erstellung Leerstandskataster Gewerbe
Grundsatz		
Förderung von leistbarem Wohnraum		

Abb. 84: Umsetzungsstrategie

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Gemeinderat soll die Satzung des Sanierungsgebiets erfolgen. Hierfür erfolgt zunächst die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit sowie Betroffenen (§ 137 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Nach anschließender Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach §137, §138, §139 BauGB erfolgt der Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat.

Das bestehende Sanierungsgebiet ist bis zum 30.09.2026 befristet. Eine Aufhebung des alten Sanierungsgebiets „Ortskern I“ mittels Aufhebungssatzung wird parallel zur Satzung

des neuen Sanierungsgebiets „Ortskern II“ erfolgen.

Die Satzung des Sanierungsgebiets dient auch als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Mit Vorlage des ISEKs und Satzung des Sanierungsgebietes sind somit alle erforderlichen Voraussetzungen für eine weitere Förderung der Sanierung und Entwicklung Markt Kraiburgs durch die Städtebauförderung gegeben. Es können somit weitere Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Ortskern umgesetzt werden. Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen,

z.B. die Schaffung eines barrierefreien Bürger-saals im Zuge des Um- und Ausbaus des Rathauses sowie dem bedarfsgerechten Umbau des Heimatmuseums, sollten auch erste Impulsprojekte (z.B. Aufwertung des Marktparks in Kooperation mit Bürger*innen) möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEK weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

10.2 Laufende Begleitung durch Verwaltung und externe Unterstützung

In der letzten Sitzung des Steuerkreises sowie in der Klausurtagung des Gemeinderates wurden verschiedene Möglichkeiten, Optionen und Methoden zur kontinuierlichen Fortführung und Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK besprochen und diskutiert.

Einigkeit bestand, dass die Gemeindeverwaltung für die Umsetzung der Maßnahmen, die Koordination mit den Förderbehörden und als Schnittstelle zum Gemeinderat als auch zu den lokalen Akteur*innen eine wesentliche Rolle einnehmen sollte. Hierfür ist mit einem nicht unerheblichen kontinuierlichen Zeitauf-

wand zu rechnen, weshalb die entsprechende Bereitstellung der personellen Ressourcen erforderlich sein wird.

Unterstützt werden soll die Gemeindeverwaltung von extern beauftragten Fachgutachter*innen und Planer*innen im Zuge von notwendigen Konzepterstellungen und Maßnahmenrealisierungen. Für eine in diesem Zuge notwendige Städtebauliche Sanierungsberatung ist das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH beauftragt und auch bereits während des ISEK-Prozesses der Gemeinde bei Fragen von Fördermöglichkeiten unterstützend zur Seite gestanden. Darüber hinaus

wurde eine Bürger- und Informationsveranstaltung zur Neugestaltung der Griesstraße durchgeführt. Die Städtebauliche Sanierungsberatung wird auch nach Abschluss des ISEKs fortgeführt werden.

Für eine zielgerichtete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen wurde zusätzlich empfohlen, im Sinne eines Gesamtprojektmanagements einen groben Projektplan mit allen wichtigen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes und deren zeitliche Abfolge und Abhängigkeiten aufzuziehen. Die Grundlage hierfür erfolgte im Rahmen der Klausurtagung mit der gemeinsamen Aufstellung einer Umsetzungsstrategie.

10.3 Monitoring

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Stadtentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEKs ein begleitendes Monitoring und eine Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion, zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Es hat sich bewährt, im Rahmen der Fortführung regelmäßiger Treffen des Steuerkreises den Maßnahmenkatalog dahingehend durchzugehen und somit laufend die Umsetzung nachzuvollziehen bzw. die Aktualität der verschiedenen Maßnahmen zu überprüfen und ggfls. Anpassung am Maßnahmenkatalog dem Gemeinderat vorzuschlagen.

Die Daten, wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, können aus amtlichen Statistiken übernommen werden. Um Befragungen der Bewohner*innen und Akteur*innen zu erheben und Meinungsbilder und Wertungen, die einen Rückschluss auf qualitative Indika-

toren wie z.B. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder ähnliche weiche Faktoren geben, ist ein erhöhter Aufwand zu berücksichtigen. Für eine aussagekräftige Auswertung ist dabei zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Erhebungen erstmalig vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen sind, um Vergleichswerte bzw. reinen Referenzwert zu erhalten, an dem die Veränderung deutlich gemacht werden kann. Ggfls. können aber auch messbare Faktoren wie z.B. Verkehrszahlen oder Passantenzählungen für eine Evaluierung der Maßnahmen sinnvoll herangezogen werden.

Das elektronische Monitoringkonzept der Städtebauförderung des Bundes erfasst bestimmte Kernindikatoren der Förderung und ist für alle Kommunen in der Städtebauförderung deutschlandweit identisch. Hierbei werden neben Strukturdaten zur Bevölkerung unter anderem auch die Flächenverteilungen innerhalb des Sanierungsgebietes und die Veränderungen erfasst (z.B. Neugeschaffene Platzflächen, Grünflächen, etc.). Aufgrund der einheitlichen Monitoringstruktur der Städtebauförderung ist ein Vergleich zwischen den Kommunen möglich.

Abbildungsverzeichnis

Soweit im Abschlussbericht nicht anderweitig gekennzeichnet, stammen die verwendeten Fotos teilweise aus dem Bildmaterial der Gemeinde Markt Kraiburg a. Inn, die im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden, sowie aus eigenen Aufnahmen von Dragomir Stadtplanung GmbH.

Abb. 1:	Luftbildaufnahme Marktplatz Kraiburg a. Inn; Bischof-Bernhard-Haus und Schlossbergkapelle St. Georg	3
Abb. 2:	Untersuchungsumgriff ISEK (Hauptort Kraiburg) und VU (Ortskern Kraiburg) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)	9
Abb. 3:	Lage im Raum	10
Abb. 4:	Luftbild gesamtes Marktgemeindegebiet (Quelle: Markt Kraiburg a. Inn)	11
Abb. 5:	Projektablaufplan	14
Abb. 6:	Impressionen Steuerkreissitzungen	15
Abb. 7:	Dokumentation Online-Umfrage	16
Abb. 8:	Startseite Internetauftritt Online-Bürger*innenbeteiligung	16
Abb. 9:	Flyer/Analoger Fragebogen zur Online-Bürger*innenbeteiligung	16
Abb. 10:	Impressionen Planungswerkstatt	17
Abb. 11:	Impressionen Internetauftritt Markt Kraiburg a. Inn / Ortsapp "Heimat-Info"	18
Abb. 12:	Impressionen Klausurtagung	19
Abb. 13:	Ausschnitt LEP Bayern – Anhang 2: Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15.11.2022)	22
Abb. 14:	Ausschnitt Regionalplan - Karte 1 Raumstruktur (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 05.05.2020)	22
Abb. 15:	Ausschnitt Regionalplan - Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 28.10.2017)	22
Abb. 16:	Ausschnitt Regionalplan - Karte 3 Landschaft und Erholung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand 08.09.2018)	23
Abb. 17:	Flächennutzungsplan (Quelle: Markt Kraiburg a. Inn)	23
Abb. 18:	Umgriff Sanierungsgebiet "Kraiburg a. Inn - Ortskern I"	24
Abb. 19:	Gesamtheitliche Betrachtung des Marktgemeindegebietes	30
Abb. 20:	Ortsteilsteckbrief Maximilian	31
Abb. 21:	Ortsteilsteckbrief Ens Dorf	32
Abb. 22:	Ortsteilsteckbrief Guttenburg	33
Abb. 23:	Ortsteilsteckbrief Frauendorf	34
Abb. 24:	Bestandsaufnahme Nutzungen	35
Abb. 25:	Rathaus	36
Abb. 26:	Restaurant Hardt-Haus	36
Abb. 27:	Sparkasse	36
Abb. 28:	Wanklbach/Blickrichtung Süden	36
Abb. 29:	Marktpark mit Maibaum	37
Abb. 30:	Schlossberg mit Kapelle St. Georg	37
Abb. 31:	Heimatismuseum Jettenbacherstraße	37
Abb. 32:	Bestandsaufnahme "Grün- und Freiflächen"	38
Abb. 33:	Bestandsaufnahme "Ortsbild"	39
Abb. 34:	Bahnhofstraße mit Blick auf St. Nikolaus	39
Abb. 35:	Marktbrunnen mit Marktplatz	39
Abb. 36:	Ensemble am Marktplatz mit Arkaden	40
Abb. 37:	Öffentlicher Parkplatz Brunnegasse	40
Abb. 38:	Blick auf die Pfarrkirche	40
Abb. 39:	Parken an der Trostberger Straße	40

Abb. 40:	Öffentliche E-Ladesäule Brunngasse	41
Abb. 41:	Trostberger Straße ortsauwärts.....	41
Abb. 42:	Parken am Marktplatz	41
Abb. 43:	Brunngasse Richtung Guttenburger Str.....	41
Abb. 44:	Bestandsaufnahme "Mobilität"	41
Abb. 45:	Bestandsaufnahme "städtebauliche Bindungen".....	45
Abb. 46:	Auszug der Schutzgebiete aus dem Bayernatlas	45
Abb. 47:	GIS-basierte Ermittlung von Wärmeinseln in Kraiburg a. Inn (Oberflächentemperaturen zwischen 25 und 27,5°C)	46
Abb. 48:	Bisherige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2024 mit Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 in Szenarien.....	46
Abb. 49:	Zu- und Fortzüge in Kraiburg a. Inn	47
Abb. 50:	Geburten und Sterbefälle in Kraiburg a. Inn.....	47
Abb. 51:	Wohnungsbestand in Kraiburg a. Inn 2024	48
Abb. 52:	Einwohner*innen pro Wohnung (Belegungsdichte) in Kraiburg a. Inn.....	48
Abb. 53:	Methodik zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....	48
Abb. 54:	Ermittlung des Auflockerungsbedarfs.....	48
Abb. 55:	Ermittlung Neubedarf und Gesamtbedarf	49
Abb. 56:	Wohnbauflächenbedarfe in Szenarien.....	49
Abb. 57:	Flächenpotenziale und Bindungen	50
Abb. 58:	SWOT-Analyse	54
Abb. 59:	Übersicht der Handlungsfelder und zugeordneten Ziele für die zukünftige Entwicklung v. Markt Kraiburg a. Inn	60
Abb. 60:	Integriertes Entwicklungskonzept	66
Abb. 61:	Maßnahmenkatalog mit Angabe von Prioritäten, Zeithorizont, Kostenschätzung u. Akteur*innen	69
Abb. 62:	Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen 2026.....	88
Abb. 63:	Potenziale und Qualitäten.....	89
Abb. 64:	Öffentliche Spiel- und Aufenthaltsplätze	90
Abb. 65:	Ansprechende Fassadengestaltung	90
Abb. 66:	Historische Jettenbacher Straße	90
Abb. 67:	Attraktives Fuß- und Radnetz.....	90
Abb. 68:	Historisches Rathaus	90
Abb. 69:	Naherholungsraum Inn.....	90
Abb. 70:	Maibaum im Marktpark	90
Abb. 71:	Wanklbach Im Marktpark	90
Abb. 72:	Schlossberg mit Kapelle St. Georg	90
Abb. 73:	Städtebauliche Missstände	91
Abb. 74:	Stark sanierungsbedürftiges Gebäude Langgasse	93
Abb. 75:	Unzureichende Querungsmöglichkeit am Wanklbach.....	93
Abb. 76:	Mangelnde Barrierefreiheit sowie Engstellen im Ortskern	93
Abb. 77:	Öffentliche Grünfläche mit mangelnder Aufenthaltsqualität.....	93
Abb. 78:	Gewerbeleerstand am Marktplatz	93
Abb. 79:	Stark ausgebautes Gewässerbett sowie fehlende Zugänglichkeit zum Wanklbach	93
Abb. 80:	Negativ ortsbildprägendes Gebäude	93
Abb. 81:	Umgriff altes Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern I" und neues Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern II"	97
Abb. 82:	Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet "Kraiburg am Inn - Ortskern II"	101
Abb. 83:	Umgriff des Sanierungsgebiets "Kraiburg am Inn - Ortskern II"	105
Abb. 84:	Umsetzungsstrategie.....	108

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bäumler und Zagar (2001): Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung
- Bäumler und Zagar (2001): Feinuntersuchung Marktplatz
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2023): Bayernatlas
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2023): Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Zensus 2022, Zahlen und Eckdaten Kraiburg
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2025): Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung und tatsächlicher Flächennutzung
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Biotopkartierung, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete,
- BAYSIS Bayerisches Straßeninformationssystem, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- Bertelsmann Stiftung (2024): Bevölkerungsvorausberechnung 2040, Länderbericht Bayern
- Crystal Geotechnik (2025): Baugrunduntersuchung Brunngasse
- Gemeinde Kraiburg a. Inn (2025): Kommunales Fassadenprogramm 2025
- Gemeinde Kraiburg a. Inn (1970): Flächennutzungsplan
- Gemeinde Kraiburg a. Inn (2022): Zensusdaten 2022
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)
- Landkreis Mühldorf a. Inn (2022): Bevölkerungsprognosen nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell
- Landkreis Mühldorf a. Inn (2025?): Demographie Daten Kraiburg a. Inn
- Modus Consult GmbH (2025): Parkraumkonzept
- PLANKREIS Bäumler und Zagar (2014): Städtebaulich-bauliche Beiträge zum ISEK (Aktualisierung und Fortschreibung); Schwerpunkt Rathausblock
- Planungsgemeinschaft Raab+Kurz (2015): Fortschreibung ISEK Inn-Moränen-Land
- Planungsgemeinschaft Raab+Kurz (2019): Kommunales Denkmalkonzept (Teil II)
- Regionalplan Südostoberbayern (2023)
- Sebastian Mayer (2015): Vertiefte städtebaulich-denkmalspflegerische Untersuchung
- Studiolandraum (2012): ISEK Inn-Moränen-Land
- Tourismusverband Inn-Salzach (2025): Auszug aus Radkarte Inn-Radweg
- Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn (2022): Integriertes Klimaschutzkonzept
- Kurzberichte Bauforschung?
- Vorbereitende Untersuchungen (2001), Bäumler und Zagar Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS, Linprunstraße 54, 80335 München

