

Satzung

des Markt Kraiburg a. Inn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Kraiburg am Inn - Ortskern II“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, erlässt der Markt Kraiburg a. Inn die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 17 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Kraiburg am Inn - Ortskern II“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.500 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB und § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

§ 4 Fristen

- (1) Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

§ 5 Inkrafttreten, Geltungsdauer

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am rechtsverbindlich.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Markt Kraiburg a. Inn, den

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

.....

Anlagen der Satzung:

1. Lageplan mit Darstellung des Sanierungsgebietes

Hinweise

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

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

(2) eine nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

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



Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 08.10.2024 hat der Marktgemeinderat Kraiburg die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes inklusive einer vertieften Betrachtung des Ortskerns beschlossen.

In der Sitzung vom 07.04.2026 hat der Marktgemeinderat Kraiburg den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 07.04.2026.

Dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde in der Sitzung vom 07.07.2026 durch den Marktgemeinderat vollinhaltlich zugestimmt.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom hat der Marktgemeinderat Kraiburg die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Markt Kraiburg a. Inn, den

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

.....

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Markt Kraiburg a. Inn, den

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

.....



Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Kraiburg am Inn - Ortskern II“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Gemeindeordnung

Notwendigkeit und Voraussetzungen

Im Rahmen des ISEKs (vgl. Anlage 2) wurde festgestellt, dass ein Sanierungsgebiet erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die Sanierung zielführend umsetzen zu können. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Marktgemeinderat am 07.04.2026 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 8 des ISEK-Abschlussberichts (vgl. Anlage 2) beschriebenen städtebaulichen Missstände. Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet wird durch die Sanierung entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsmängel gem. § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebiets 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 ermöglichen und im Hinblick auf die Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 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 Brunngasse 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 Wanklbachs 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 Bahnhofsstraße und Jahnstraße sowie das Seniorenzentrum. In diesen Bereichen konnten keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136 BauGB erkannt und argumentiert werden.

Begründung des Sanierungsgebietes

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen, wurden die in Kapitel 6.2 des ISEK-Abschlussberichts (vgl. Anlage 2) dargelegten Ziele für die Entwicklung vom Markt Kraiburg definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kapitel 6.2 entnommen werden. Im Folgenden werden die für das Sanierungsgebiet relevanten Sanierungsziele daher nur zusammenfassend aufgeführt:

ORTSZENTRUM UND MARKTPLATZ

- 1 Erhalt des historischen Ortskerns
- 2 Stärkung der Aufenthaltsqualität und inklusiver Ortsentwicklung am Marktplatz
- 3 Erhalt und Aktivierung untergenutzter und leerstehender Ortsbildprägender Gebäude

EINZELHANDEL / GEWERBE / TOURISMUS UND GASTRONOMIE

- 6 Erhalt und Ausbau des innerörtlichen Angebots an Einzelhandel und Gastronomie (rund um den Marktplatz)

SOZIALES ZUSAMMENLEBEN UND VERSORGUNG

- 9 Angebotsvielfalt für alle Altersgruppen
- 10 Erhalt und Ausbau der gesundheitlichen Infrastruktur

GRÜN- UND FREIRÄUME

- 12 Aufwertung des Marktparks
- 13 Schaffung und Ausgestaltung von öffentlichen Grünflächen und vielseitig nutzbaren Freizeitangeboten
- 14 Aufwertung der ortskernnahen Bachläufe und Einbindung der Fließgewässer in die Ortsstruktur

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- 15 Aktiver Klimaschutz
- 16 Klimaanpassung durch vielfältige innerörtliche Durchgrünung

MOBILITÄT UND VERKEHR

- 18 Ausbau Parkplatzangebot
- 19 Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung

Die entsprechenden Maßnahmen zu den genannten Zielen können der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 9.4 des ISEK-Abschlussberichts entnommen werden.

Die Begründung zu den einzelnen Teilbereichen ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird verzichtet, da diese in Kapitel 5 des ISEK-Abschlussberichts erfolgt. Die einzelnen städtebaulichen Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes werden für die betreffenden Teilbereiche kurz zusammengefasst.



Marktplatz – Langgasse – Brunngasse - Nußbichl

Die Ortsmitte Kraiburgs stellt den Bereich um den Marktplatz in Verbindung mit der Guttenburger Straße, der Langgasse, der Trostberger Straße und der Brunngasse 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 Entlastung der Verkehrsbelastung 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 derverkehrlichen 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 Überhitzung 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. 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.



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 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, so z.B. durch kommunale Förderprogramme. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuerergünstigungen 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 klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie einer Bewertung zu 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 Ortszentrums von Ottobeuren ermöglicht.

Die zügige Durchführung der Sanierung ist aufgrund des großen öffentlichen Interesses vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht dem Markt Ottobeuren 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 Konzeptentwicklung zur Aufwertung der Bahnhofstraße und die Erarbeitung eines Radverkehrskonzepts durchgeführt werden.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden.

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 ähnlich 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 Baustellenaktivitäten 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.

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 Waldkraiburg, Mühlendorf 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 Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung 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 Ortsensembles 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 dem Fördergeber.

