Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I“

Aufgrund des § 235 Abs. 4 und § 162 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2023 (BGBl. I S 3634) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Kraiburg am Inn in seiner Sitzung am 15.09.2026 folgende Satzung beschlossen:

§1
Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I“

Die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Kraiburg a. Inn in seiner Sitzung am 08.08.1988 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I“, öffentlich bekannt gemacht durch Aushang. durch Beschluss vom 09.11.2021 erstmalig gem. §142 BauGB verlängert bis 31.12.2023, erneut durch Beschluss vom 07.11.2023 gem. §142 BauGB verlängert bis 30.06.2025 und letztmalig durch Beschluss vom 11.03.2025 gem. § 142 Abs. 3 BauGB verlängert bis 30.09.2026, wird aufgehoben.

§2
Gebiet der aufgehobenen Satzung

Die Aufhebungssatzung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden Lageplan (Lageplan von 1988, Anlage) abgegrenzten Fläche. Der anliegende Lageplan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

§3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kraiburg am Inn, den 17.09.2026

Petra Jackl
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I"

Anlass

Im Rahmen des Baugesetzbuchs bietet sich den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete festzusetzen und somit städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu müssen deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen umfassenden Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner und Behörden umfänglich steuern zu können, ist den Kommunen ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht an die Hand gegeben, das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Gemäß § 164a BauGB können zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Städtebaufördermittel aus Bund-Länder-Programmen eingesetzt werden.

Um diese rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, wurde durch die Marktgemeinde Kraiburg am Inn am 08.08.1988 das Sanierungsgebiet „Kraiburg am Inn - Ortskern I" im vereinfachten Verfahren ausgewiesen.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von fast 40 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen vor allem zur Aufwertung im öffentlichen Raum realisiert, die das Gebiet verbessert und aufgewertet haben. Somit können die Sanierungsziele des alten Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I" als weitgehend erreicht bewertet werden.

Das Sanierungsgebiet „Kraiburg am Inn - Ortskern I" hätte darüber hinaus gem. Überleitungsvorschrift §235 Abs. 4 BauGB bis zum 31.12.2021 aufgehoben werden müssen. Da sich jedoch die Gemeinde gerade im Bereich der erweiterten Ortsmitte, neuen und darüberhinausgehenden Herausforderungen gegenüberstehen sieht, wurde mit Beschluss vom 09.11.2021 das bestehende Sanierungsgebiet gem. §142 BauGB bis zum 31.12.2023 verlängert. Danach erfolgten nochmals zwei Verlängerungen – letztmalig bis 30.09.2026. Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern II" konnten jedoch weitere städtebauliche Missstände identifiziert werden, die die Begründung für das neue Sanierungsgebiet liefern. Das neue Sanierungsgebiet „Ortskern II" wurde am 15.09.2026 gesatzt.

Mit der Satzung des neuen Sanierungsgebiets „Ortskern II" muss das alte Sanierungsgebiet aufgehoben werden. Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsichten aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die festgelegte Frist für die Sanierung abgelaufen ist. Die jeweiligen Voraussetzungen können auch nur für einen Teil des Sanierungsgebiets zutreffen.

Daher soll das Gebiet des alten Sanierungsgebiets „Kraiburg am Inn - Ortskern I" nun aus der Sanierung entlassen werden.

Gebietsabgrenzung

Das zur Entlassung aus der Sanierung vorgesehene Gebiet ist in großen Teilen identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern II". Das Gebiet spiegelt den Ortskern der Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit einer Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden und dem öffentlichen Raum wider.

Begründung der Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung ist im Sinne der vorgenannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist.

Die Ziele der Sanierung zielten im Wesentlichen auf eine Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raums ab.

Folgende Maßnahmen wurden im Sanierungsgebiet durchgeführt und haben zu einer weitgehenden Beseitigung der vorhanden städtebaulichen Mängel beigetragen:

- 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 Säe im Bischof-Bernhard-Haus

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Sanierungsgebiet „Kraiburg am Inn - Ortskern I" die Sanierungsziele weitgehend erreicht wurden und eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB stattgefunden hat. Ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln hätte eine Finanzierung der Baumaßnahmen nicht erfolgen können.

Gleichzeitig besteht mehr denn je ein großer Handlungsbedarf im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels, welche auch im historischen Ortskern Markt Kraiburgs zunehmend spürbar werden. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die kompakte Siedlungsstruktur neigt der Ortskern deutlich stärker zu Überhitzung, als dies in anderen Gemeinden ähnlicher Größenordnung der Fall ist. Es bedarf daher sowohl vorbeugender Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes, als auch ausgleichender Maßnahmen, zur Anpassung des Ortskerns an die Folgen des Klimawandels. Im Ortskern Markt Kraiburg kann dies u.a. durch eine Reduktion versiegelter Flächen, die Förderung mikroklimatischer Verhältnisse sowie den Schutz der vorhandenen Gewässer erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind nun auch die Randbereiche des

Ortskerns, wie z.B. der Marktpark und der Schlossberg, in den Fokus der städtebaulichen Sanierung zu fassen.

Durch den zunehmenden Fokus auf den Fuß- und Radverkehr und ein Abwenden vom MIV, steigt zudem auch der Bedarf nach einer Erhöhungs der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden. Der historische Ortskern Markt Kraiburgs wird diesen Anforderungen derzeit nicht gerecht und es bedarf Maßnahmen zur Umgestaltung – insbesondere im öffentlichen Raum.

Aus diesen Gründen sollen im erweiterten Ortskern daher auch künftig weitergehende städtebauliche Entwicklungen durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts auf Basis der neuen Sanierungssatzung „Ortskern II" möglich sein. Die Satzung bildet zugleich weiterhin die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bildet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der neu formulierten Sanierungsziele sind durch den Beschluss der neuen Satzung vom 15.09.2026 abgesichert.

Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Da das Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ohne Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 Abs. 1+2 BauGB durchgeführt wurde, ist weder eine Abrechnung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen oder Umlegungen zu berücksichtigen noch Sanierungsvermerke aus den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.