

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

# ENTWURF

## SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptort Krailling“  
vom **xx.xx.2023**

### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 36,8 ha große Gebiet, bestehend aus zwei Teilbereichen, wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Hauptort Krailling“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1: 2.000) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 28.08.2023 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 2 Verfahren

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

### § 3 Genehmigungspflicht

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

### § 4 Durchführungsfrist

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am **xx.xx.2023** rechtsverbindlich.

Gemeinde Krailling, den **xx.xx.2023**

Rudolph Haux

Erster Bürgermeister

**Hinweise:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich xx 2038 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

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

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde (Ansprechpartner: Bauamt Krailling, Tel. 089 / 85706- 311) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Hauptort Krailling“**

### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (Stand xx 2023) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Hauptort Krailling“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 (1) über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 (2) erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität) sowie auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde. Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile für private Eigentümer können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

### Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand xx 2023) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

#### **Bereich Mitte**

In der Ortsmitte von Krailling wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung umgesetzt. Diese Entwicklung gilt es in den kommenden Jahren weiterzuführen. Entsprechend der Planungen zur Margaretenstraße wird die Weiterführung der Straßengestaltung im nördlichen Abschnitt angestrebt. Die Angebote sollen durch einen Treffpunkt in zentraler Lage ergänzt werden. Gleichzeitig ist die Aufwertung des an die Mitte anschließenden Fußwegenetzes erforderlich. Durch die Umgestaltung von Straßenzügen und Kreuzungen sowie die Ergänzung von Querungshilfen über die stark befahrene Gautinger Straße können Lücken im Wegenetz geschlossen werden.

Die Grundstücke im südwestlichen Abschluss der Ortsmitte bieten die Chance einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die direkte Nähe zur Margaretenstraße und an der Würm sind hier Nutzungen vorstellbar, die von der zentralen Lage profitieren. Eine Aufwertung des Würmufers mit Weiterentwicklung der Fußwege und Ergänzung von Retentionsflächen wird angestrebt. Die Handelsflächen südlich der Gautinger Straße sind trotz zentraler Lage fußläufig nur ungenügend an die Ortsmitte angebunden. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung mit Brücke über die Würm und Querungshilfen über die Straße werden angestrebt.

#### **Bereich an der Bahn**

Die Grundstücke entlang der S-Bahn-Strecke eignen sich aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhof Planegg v.a. für eine bauliche Entwicklung mit „autoarmen“ Wohnen. Da die Zufahrtsmöglichkeiten auf Gemeindegrund von Krailling schwierig sind, ist eine gemeinsame Entwicklung der Flächen mit der Nachbarkommune anzustreben. Neben der Anordnung von verdichtetem Wohnen entlang der Bahn wird der barrierefreie Ausbau des Höhenweges mit verbesserter Anbindung an das Fußwegenetz und die Ermöglichung einer Unterführung zu den nordwestlich der Bahn angrenzenden Sportflächen angestrebt.