

Markt Hohenfels

S A T Z U N G

des Marktes Hohenfels über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Hohenfels“ vom 09. Juni 2026

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Hohenfels folgende Satzung

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das ca. 18 ha umfassende Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet „Ortskern Hohenfels“ festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 21.04.2026 (M 1 : 4.500) abgegrenzten Flächen (Anlage).

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt. Satzung mit Anlagen können während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

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

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet „Ortskern Hohenfels“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Anwendung. Ausnahme hiervon und damit Anwendung finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der vorliegenden Sanierungsgebietssatzung wird eine pauschale Freistellung der Genehmigungsverpflichtung für Vereinbarungen gem. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erteilt.

Die Genehmigungspflicht bezieht sich auf Maßnahmen der baulichen Änderung, Errichtung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes, die Beseitigung baulicher Anlagen oder eine wertsteigernde Veränderung von Gebäuden. Sie bezieht sich auf alle Vorhaben – insbesondere auch auf solche, die nach geltendem Baurecht generell zulässig wären, lägen Sie nicht im Sanierungsgebiet. Von dieser Genehmigungspflicht ausgeschlossen sind Vorhaben, die bereits zuvor genehmigt wurden.

§ 4

Fristen

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB in einem befristeten Zeitraum durchgeführt werden. Diese Befristung erfolgt über einen eigenen Beschluss. Somit besitzt die vorliegende Satzung eine Gültigkeit über den beschlossenen Befristungszeitraum, sofern diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

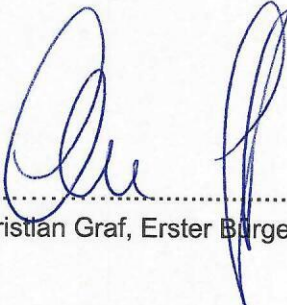
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:

Markt Hohenfels, 09.06.2026


.....
Christian Graf, Erster Bürgermeister



Begründung

zur Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Hohenfels“

A. Städtebauliche Gründe

Der Markt Hohenfels hat das vom Büro UmbauStadt PartGmbB erstellte „Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen Markt Hohenfels“ (ISEK) am 09.06.2026 gebilligt.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Betroffenen an der Änderung und Erweiterung des Sanierungsgebiets gemäß § 137 BauGB erfolgte im Rahmen mehrerer Bürgerveranstaltungen und einer Fragebogenaktion.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 15. Oktober 2025 gemäß § 139 BauGB um Beteiligung und Mitwirkung gebeten. Die Hinweise wurden im Marktrat behandelt und im weiteren Verfahren entsprechend der Beschlusslage berücksichtigt.

Die städtebaulichen Sanierungsziele werden in den oben angeführten Unterlagen anhand des Sanierungsbedarfs über die städtebaulichen Missstände begründet und bilden damit die Grundlage der Satzung des Sanierungsgebiets.

Im Folgenden werden auszugsweise die o.g. „Vorbereitenden Untersuchungen“ bzw. das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ als Grundlage sinngemäß zitiert um die vorliegende Sanierungsgebietssatzung zu begründen:

Städtebauliche Missstände und Mängel

Es gibt eine Vielzahl von Gründen, um ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Im Bericht von ISEK / VU (Bestandsanalyse, S.34-37) wird der Bauzustand im gesamten Betrachtungsbereich dargelegt und ausgewertet. Im Durchschnitt ist der Zustand des Bestandes gut bis befriedigend. Es ist jedoch abzusehen, dass gerade im Mittelfeld des Bestandes in den kommenden 10 bis 15 Jahren Bau- und Funktionsmängel eine Sanierung an Bauelementen (z.B. Fassade, Fenster, Dach, Wärmedämmung oder Umfeld) fällig werden.

Im Folgenden wird die Begründung zur Wahl Sanierungsgebiets ausgeführt:

Die zurückliegenden durchgeführten Ordnungsmaßnahmen und Objektsanierungen im Ortskern infolge der Gestaltungssatzung haben das Ortsbild in diesen Bereichen wesentlich verbessert (u.a. am Marktplatz). Auch wenn teilweise Aufwertungen im Ortskern geschehen sind, zeigen sich weiterhin Defizite im öffentlichen Raum, an Gebäuden sowie Hinterhöfen und Vorbereichen. Im Ortskern ist punktueller Leerstand in Erdgeschossen sowie ein teilweise zusammenhängender Sanierungsbedarf vorhanden.

Als Sanierungsziele für den Ortskern von Hohenfels sind zu nennen:

Gestaltung öffentlicher Räume

Neben den eigentlichen Gebäuden sind die zentralen öffentlichen Räume eines Ortes deren

Aushängeschilder und Identifikationsmerkmale. Gleichzeitig kommen ihnen wichtige Funktionen des sozialen und kulturellen Austausches zu. Der Kernort Hohenfels besitzt mit dem Marktplatz und den daran anschließenden Platzbereichen ein Zentrum, dessen Ensemble durch öffentliche Räume gefasst wird. Umso wichtiger ist es, diese Flächen zugänglich und nutzbar bleiben zu lassen oder aufzuwerten. Dies gilt sowohl für die Weiterentwicklung eines zentralen Platzbereiches, als auch für die Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit Wasserläufen.

Innenentwicklung und Sanierungsmaßnahmen

Um den Flächenverbrauch nachhaltig zu verwalten, sind im bestehenden Siedlungsgefüge Baulücken zur Bebauung zu nutzen und im Bestand Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, wo es möglich ist. Die Innenentwicklung in Hohenfels sollte sich auf die Instandsetzung von nutzbaren Immobilien fokussieren und Nachnutzungskonzepte der Flächen dort finden, wo eine Sanierung des Bestands nicht möglich ist. Ein sensibler Umgang mit dem ortsbildprägenden Baubestand besonders im Ortskern ist hier angeraten. Die Lebendigkeit des Ortskerns ist auf eine zu sichernde Funktionsmischung von Handel, Gastronomie und qualitätsvollem Wohnen angewiesen.

Verkehrswege schaffen und verbessern

Sowohl für Fußgängerinnen und Fußgänger, als auch für andere Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer besteht ein Bedarf an der Aufwertung und Instandsetzung vorhandener sowie angedachter Wegeverbindungen. Gerade in Ortschaften wie Hohenfels, wo Infrastrukturen und Versorgungsangebote aus einem Großteil des Ortsgebietes fußläufig erreichbar sind, ist dieser Aspekt essenziell. Fußwegeverbindungen sollen aufgewertet wo immer möglich und barrierefrei gestaltet werden.

B. Begründung der Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Ortssanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Für die Abgrenzung wurden als Kriterien insbesondere die unter in der Bestandsanalyse des ISEK / VU-Berichts beschriebenen städtebaulichen Missstände und die zur Behebung dieser erforderlichen Ziele und Maßnahmen herangezogen um eine gesamtstädtische vernetzende und wirkungsvolle Sanierung im Sinne der im Sanierungsgebiet beinhalteten Bereiche zu ermöglichen.

Aufgrund des integrativen Ansatzes der Ortssanierung im Rahmen der Städtebauförderung ist ein einheitlich abgegrenztes und großräumiges Sanierungsgebiet erforderlich, welches auch den Ortskern beinhaltet.

C. Begründung der Verfahrenswahl

Nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind zukünftig im Rahmen des nun räumlich umfassenden Sanierungsgebiets nicht zu erwarten, sodass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich wird.

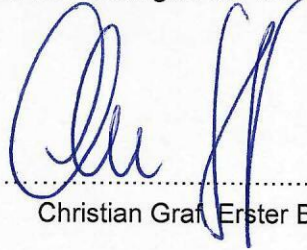
Ordnungsmaßnahmen die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Einzelne Betriebsverlagerungen und/oder Umnutzungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, werden die Kosten entsprechend den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes und des Baugesetzes umgelegt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt des Besonderen Städtebaurechts; §§ 152 bis 156a BauGB) ist aufgrund o.g. Rahmenbedingungen weder erforderlich noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund §142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Durch den Verzicht auf die Genehmigungspflicht der in § 144 Abs. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte werden keine negativen Auswirkungen auf die Ortskernsanierung erwartet.

Markt Hohenfels, 09.06.2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Christian Graf, Erster Bürgermeister



**Vorbereitende Untersuchungen
Vorschlag Sanierungsgebiet**

Markt Hohenfels

09.06.2026

ca. 178.000 m²



UmbauStadt
Ursane Konzepte, Stadtplanung, Architektur