

Bearbeiter: Volker Hirsch

Aktenzeichen: 623.1.2-2024

Bereich: Bürgermeister

**Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Buchenbach,, in Buchenbach;
Verfahrensentscheidung und Satzungsbeschluss über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes sowie Festlegung der
Genehmigungspflicht**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.02.2026	

Sachverhalt:

Problembeschreibung/Begründung:

Problembeschreibung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Ortsmitte Buchenbach“ sind Beurteilungsunterlagen gewonnen worden, die in eindeutiger Weise das Vorhandensein von Missständen und Mängeln im Sinne des besonderen Städtebaurechts des BauGB belegen. Diese liegen vor allem im substanziellen und funktionellen Bereich und sind im Wesentlichen durch folgende Einzelzustände und Verhältnisse gekennzeichnet:

- unzureichende Funktionalität der Erschließungsanlagen sowie Defizite an Kfz-Stellplätzen,
- Leerstände und untergenutzte Hauptgebäude,
- in deutlichem Umfang mangelhafte bauliche und energetische Beschaffenheit von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die Ausstattung von Wohnungen,
- nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude

Für die möglichst rasche Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel ist ein erhebliches öffentliches Interesse gegeben, um die Funktionalität zu verbessern und weitere Fehlentwicklungen in der Ortsmitte von Buchenbach zu vermeiden. Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen müssen daher im Rahmen eines von der Gemeinde gesteuerten und umfassend koordinierten Verfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts durchgeführt werden. Dies erfordert die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des BauGB und damit die Festlegung eines Sanierungsgebiets, wodurch insbesondere auch die Voraussetzungen für den Einsatz von Sanierungsfördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm geschaffen sind.

Sachverhalt/Begründung

Die im Gebiet "Ortsmitte Buchenbach" festgestellten städtebaulichen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen behoben werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Erhalt historischer und ortsbildprägender Bausubstanz
- Erneuerung der kommunalen Infrastruktur mit Kindergarten, Halle, Pavillon und Rathaus
- Wohnumfeldverbesserung des öffentlichen Straßenraumes (z. B. Hauptstraße) mit Schaffung Barrierefreiheit
- Aufwertung der zentralen Innerortsbereiche mit Umgestaltung öffentlicher Plätze und Schaffung von Begegnungsstätten
- Grunderwerbe durch die Gemeinde
- Stärkung der Nahversorgung
- Erneuerung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser und Schaffung von Wohnraum

Art des Sanierungsverfahrens (§142 Abs. 4, BauGB)

Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum. Die Gemeinde muss die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Sie muss die Vorschriften aber wiederum anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, wenn:

- die Grundstücke eine Qualitätsverbesserung erfahren
- planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen ermöglicht werden
- störende Nutzungen beseitigt werden
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden
- bei Brachflächensanierungen
- bei der Änderung des Erschließungszustandes v. a. durch funktionsgerechte Erschließungsanlagen und Verbesserung des Erschließungszustandes der einzelnen Grundstücke (Anlage neuer Straßen und Wege)

Keine oder nur geringe Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten bei:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Gesamtaufgaben, bei denen es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums geht

Fazit Verfahrenswahl

Unter der Maßgabe, dass im Fokus der Sanierung in Buchenbach vor allem Maßnahmen an Gebäuden stehen, ist aufgrund der dadurch nicht oder nur in geringem Maß ausgelösten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich.

Bei der vorgesehenen städtebaulichen Erneuerung des Gebiets "Ortsmitte Buchenbach" sind generell keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen oder Bodenordnungsmaßnahmen notwendig, die flächenhafte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten ließen. Auch nach Art oder Umfang höherwertige Nutzungen allgemein werden durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht ermöglicht, sodass eine weitere Ursache für mögliche Bodenwertsteigerungen entfällt. In den Fällen, wo auf Einzelgrundstücken ein Abbruch mit anschließender Neuordnung bzw. Neubebauung durchzuführen ist, regelt die Gemeinde die Abschöpfung möglicher Wertsteigerungen über Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen bzw. ist die Gemeinde Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke, sodass entsprechende Wertansätze Berücksichtigung finden.

Somit sind die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB nicht gegeben. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Buchenbach" in Buchenbach ist daher im vereinfachten Verfahren durchzuführen, bei dem die Anwendung dieser besonderen Vorschriften ausgeschlossen ist.

Begründung der Anwendung der Genehmigungsvorbehalte

Zur erfolgreichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und zur Bewältigung der absehbaren städtebaulichen Umbruchsprozesse in Folge des demografischen Wandels ist die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB für das Sanierungsgebiet notwendig.

Die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 ist erforderlich, um Einfluss auf die Durchführung von baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen und die Berücksichtigung energetischer und klimaschützender Belange dabei zu gewährleisten.

Die Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 mit der Genehmigungspflicht von Kaufverträgen ist erforderlich, weil Eigentumsübergänge in der Regel die günstigsten Momente für die Durchführung energetischer und baulicher Sanierungen sind und die Gemeinde diese Momente zur Erreichung ihrer Sanierungsziele als Beratungsanlässe nutzen muss.

Auf den ausführlichen mündlichen Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird verwiesen.

S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) "Ortsmitte Buchenbach"

Präambel / Zielsetzung

- Erhalt historischer und ortsbildprägender Bausubstanz
- Erneuerung der kommunalen Infrastruktur mit Kindergarten, Halle, Pavillon und Rathaus
- Wohnumfeldverbesserung des öffentlichen Straßenraumes (z. B. Hauptstraße) mit Schaffung Barrierefreiheit
- Aufwertung der zentralen Innerortsbereiche mit Umgestaltung öffentlicher Plätze und Schaffung von Begegnungsstätten
- Grunderwerbe durch die Gemeinde
- Stärkung der Nahversorgung
- Erneuerung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser und Schaffung von Wohnraum

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach in seiner Sitzung am 09.02.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Buchenbach"

In der Gemeinde Buchenbach wird das Gebiet im Bereich der Hauptstraße, Lärchenstraße, Schulstraße, Kappenhofstraße und Schloßhofstraße als Sanierungsgebiet "Ortsmitte Buchenbach" förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan von 11/2024 mit Stand vom 09.01.2026 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage).

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im einfachen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflicht

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

§ 4 **Durchführungszeitraum**

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung beginnt ab Inkrafttreten der Satzung für die folgenden 15 Jahre. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

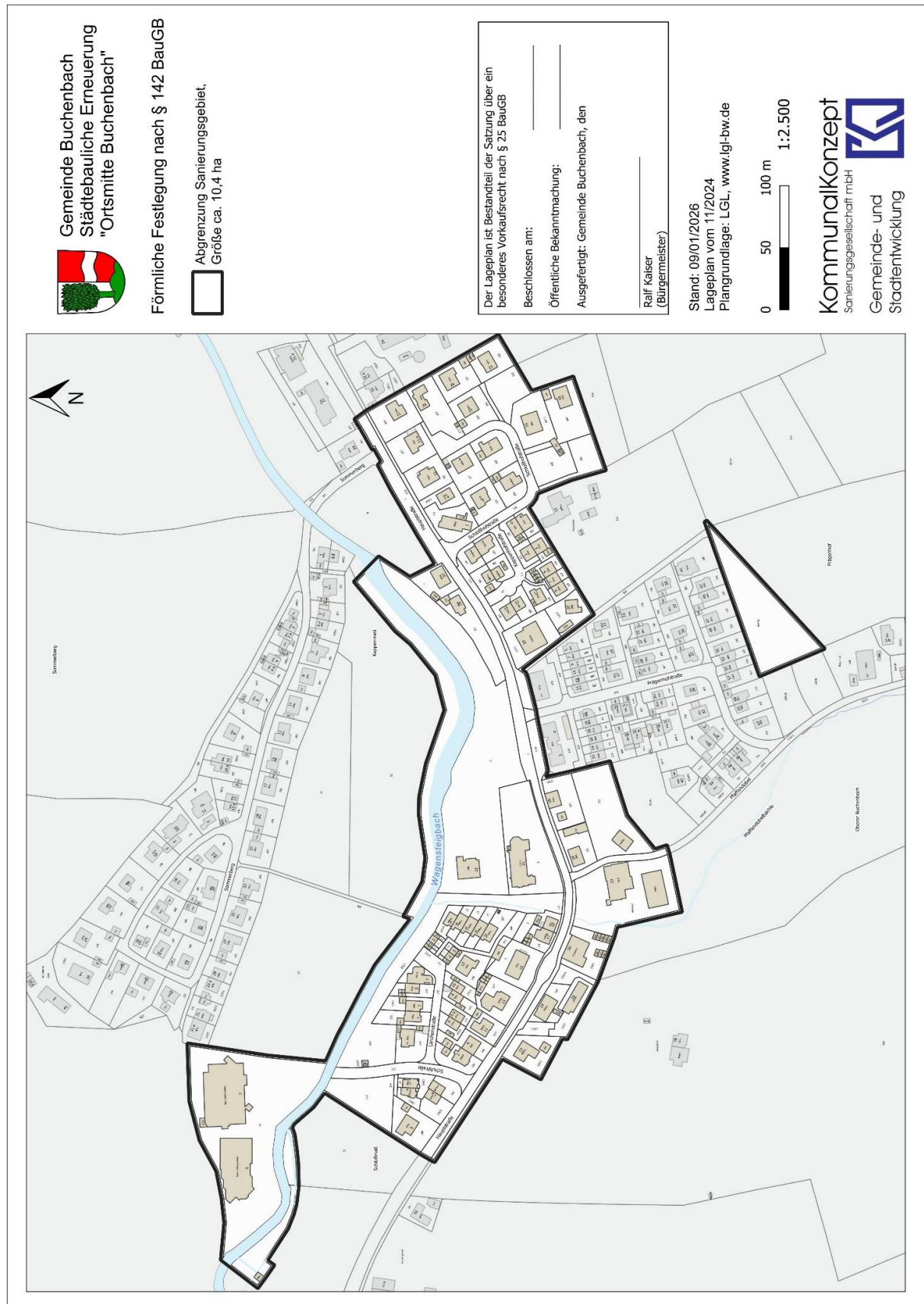
§ 5 **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buchenbach, den 10.02.2026
Bürgermeisteramt

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Anlage 2 Abgrenzungsplan



Rechtliche Folgen

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung ergeben sich für das Sanierungsgebiet rechtliche Folgen entsprechend den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs. Mit Abschluss der Sanierung und Löschen des Sanierungsvermerkes im Grundbuch werden diese wieder aufgehoben. Zu den wichtigsten Bestimmungen gehört die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft unter anderem

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Teilung eines Grundstückes.

Weitere wichtige Folge der Rechtskraft der Satzung ist die Förderfähigkeit aller sanierungsbedingten Maßnahmen im Sanierungsgebiet und die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Buchenbach“ in Buchenbach gemäß § 142 Abs. 3 BauGB.

Der Satzungstext (**Anlage 1**) und der Plan der Gebietsabgrenzung (**Anlage 2**) sind Bestandteile des Satzungsbeschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: