

GR-Vorlage Nr. 074/2026

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
20.10.2026



zu TOP 4 öffentlich

Sanierungsgebiet – Sanierungssatzung

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 074/2026

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	20.10.2026	☒	☐	☐	☒	☐	☐
Aufgestellt: Enzklösterle, 14.10.2026  Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 14.10.2026  Sabine Zenker, Bürgermeisterin					Gemeinderat genehmigt? ☐ Ja ☐ Nein Enzklösterle, ... Datum		

Sanierungsgebiet – Sanierungssatzung

(066/2026)

Sachverhalt:

Auf die bisherigen Vorlagen wird ergänzend verwiesen.

Wahl des Sanierungsverfahrens - Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden. In Bezug auf die geplante Sanierung „Ortsmitte Enzklösterle“ kann hierzu festgehalten werden:

Neben dem Erwerb verschiedener Schlüsselgrundstücke ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen vorgesehen und die Erstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Nachverdichtung. Ziel ist es sicherzustellen, dass die gravierenden Leerstände behoben und die Flächen nach den Zielen der Gemeinde entwickelt werden. In diesem Zusammenhang können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht ausgeschlossen werden. Dadurch entsteht die zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Damit verbunden ist eine Kaufpreisprüfung bei Grundstücksverkäufen im Sanierungsgebiet. Gleichzeitig ist zum Ende der Sanierung über ein zonales Gutachten zu ermitteln, ob eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstanden ist.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ im „umfassenden / klassischen“ Verfahren durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung berücksichtigt.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Finanzierung

Insgesamt ist ein Gebiet abzugrenzen, in welchem die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit zweckmäßig und zügig durchgeführt werden können.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.03.2026 ist das Gebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ mit einem Förderrahmen von 1.666.667,00 € in das Programm Lebendige Zentren (LZP) aufgenommen worden (Finanzhilfen des Bundes und Landes (60 %) des Förderrahmens: 700.000,00 €). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung „Ortsmitte Enzklösterle“ ist als im VU-Bericht enthalten (siehe Anlage 2).

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, an zwei Stellen geringfügig verändert werden sollte. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Maßnahmen in den direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen zu sehen:

Aufnahme Teilflurstück Enz zwischen Hetschelhof und Campingplatz sowie die Aufnahme des Fuß- und Radwegs Bergweg zur Verbesserung der Wegeverbindung und der Eingangssituation in den Ortskern.

Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom Oktober 2026 – Anlage zum Satzungstext – dargestellt. Das Sanierungsgebiet weist damit eine Fläche von 10,1 ha auf.

Eintragung Sanierungsvermerk

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Gemeinde Enzklösterle dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein.

Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Zu empfehlen ist, den Zeitraum so zu legen, dass die Durchführungsdauer der Sanierung den Bewilligungszeitraum übersteigt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2035 festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Beschlussvorschläge:

1. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Enzklösterle“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die Durchführungsfrist wird auf einen Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Förderzeitraums, festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2041.

Anlagen

1. Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Gemeinde „Ortsmitte Enzklösterle“ mit Abgrenzungsplan
2. Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Enzklösterle in seiner Sitzung am 20.10.2026 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Enzklösterle“ in der Gemeinde Enzklösterle

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 10,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Enzklösterle“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Ortsmitte Enzklösterle“ vom 14.10.2026 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

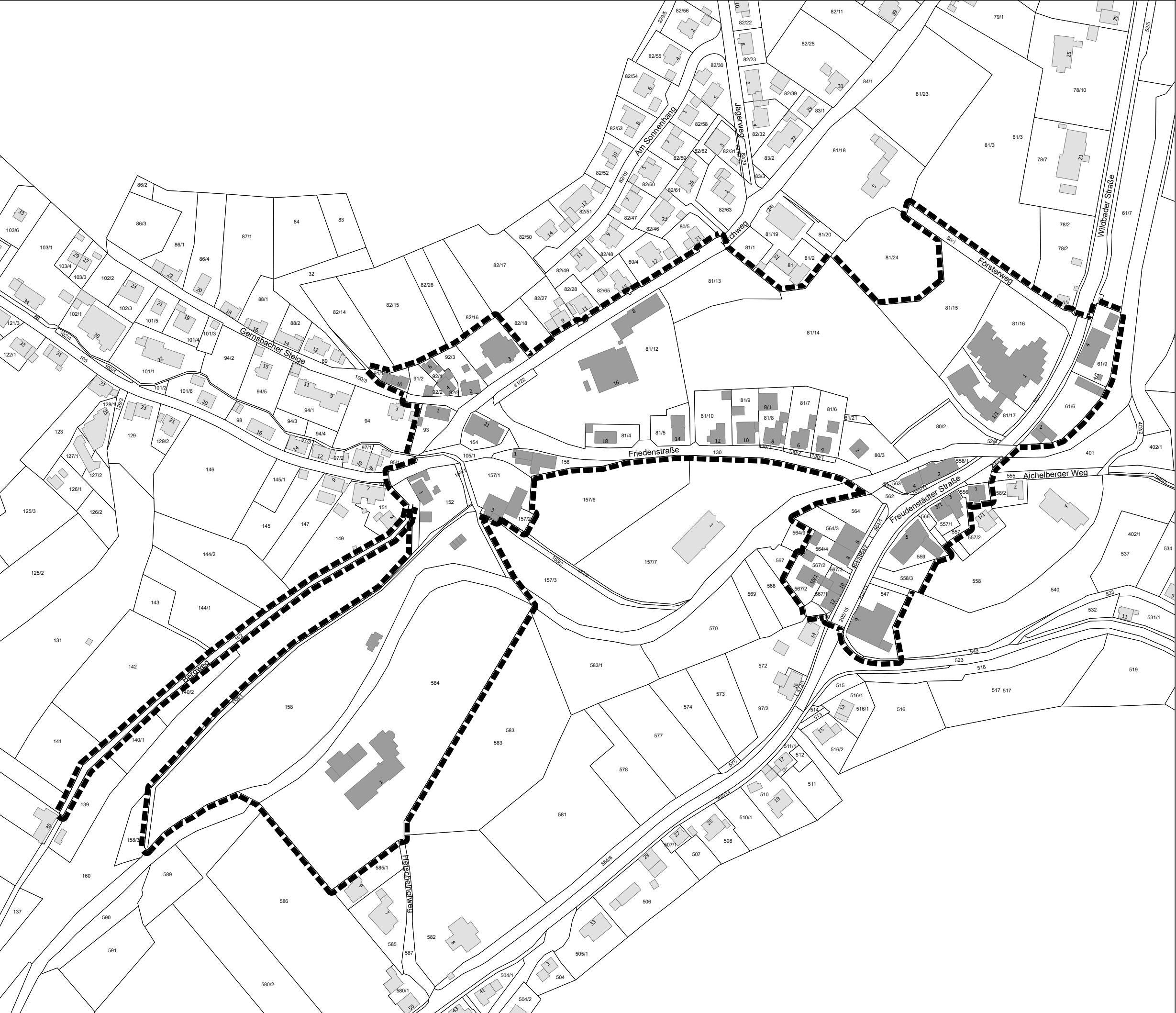
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Gemeinde Enzklösterle, den 20.10.2026

Sabine Zenker, Bürgermeisterin



Gemeinde Enzklösterle

Sanierungsmaßnahme
"Ortsmitte Enzklösterle"

Abgrenzungsplan

 Gebietsabgrenzung
(10,1 ha)