

# **S A T Z U N G**

## **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Ortsmitte II“ in Kirchzarten**

### **Präambel / Zielsetzung**

- Schaffung von Wohnraum und Aktivierung leerstehender Gebäude
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel
- Erneuerung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser und Steigerung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Barrierefreie bzw. -arme Verbesserung des Wohnumfeldes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität und ökologische Aufwertung der Freibereiche
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als bestehendes Zentrum mit Sicherstellung Nahversorgung
- Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale mit Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten
- Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur

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 Kirchzarten in seiner Sitzung am 30.03.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“**

In der Gemeinde Kirchzarten wird das Gebiet von der Kienzler-Schmiede, der zentralen Ortsmitte bis zum Bahnhof mit den Straßenbereichen Am Bach, Dietenbacher Straße, Hauptstraße Kirchplatz, Marktplatz, Zartener Straße, Höfener Straße, Bahnhofstraße, Löwenstraße, Burger Straße mit den angrenzenden Flurstücken als Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 06.03.2023 zur förmlichen Festlegung abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

### **§ 2**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden 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 Kirchzarten, den 30.03.2023

Andreas Hall  
Bürgermeister

## **BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG**

Die vorstehende Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 hiermit bekanntgemacht. Auf die Bestimmungen zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Vorschriften der §§ 144 und 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen. Diese können während der allgemeinen Sprechzeiten von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

## 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 gehören die Genehmigungspflicht nach § 144 sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff 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.

Die **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** nach §§ 152 bis 156a BauGB beinhalten:

- a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nrn. 1 und 2 BauGB.
- b) Preisprüfung durch die Gemeinde gemäß § 153 Abs. 2 BauGB bei der Veräußerung von Grundstücken; die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Weitere wichtige Folge der Rechtskraft der Satzung ist die Förderfähigkeit aller sanierungsbedingten Maßnahmen im Sanierungsgebiet.