

Bericht zur Gemeinderatssitzung vom 22.01.2026

Zu TOP 1)

Sanierungsmaßnahme "Ortskern Bösing" - Festlegung des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB

Sachverhalt:

Im Bereich „Ortskern Bösing“ liegen städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel und Missstände vor. Diese sollen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) behoben werden.

Folgende formalen Schritte sind nötig bzw. zu begründen, um ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen:

1) Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde Bösing besteht aus den zwei ehemals eigenständigen Teilorten Bösing und Herrenzimmern. Im Ortsteil Herrenzimmern besteht mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Herrenzimmern“ bereits ein Angebot zur Förderung privater und öffentlicher Vorhaben über das Landessanierungsprogramm.

In den Fokus der städtebaulichen Entwicklung rückt nun auch der Teilort Bösing. Ziel ist es, in beiden Teilorten Fördermöglichkeiten für private Eigentümer anzubieten. Untergenutzte Flächen und leerstehende Gebäude sind zu aktivieren. Einzelne Gewerbebetriebe wollen ihr Unternehmen aus der Ortsmitte in Bösing an den Ortsrand verlagern, um so wertvolle Innenentwicklungspotenziale im Ortskern zu schaffen.

Die Gemeinde wird diesen anstehenden Prozess nur unter Zuhilfenahme von Fördermitteln steuern und in der angestrebten Qualität durchführen können. Zu diesem Zweck soll auf die Fördermittel aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zurückgegriffen werden.

Gleichzeitig soll dieses Angebot mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ohne Städtebauförderung im Teilort Bösing für private Eigentümer ergänzt werden. Für Bösing gilt es, das Ortsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Der Wohnraum im Ortskern ist an energetische und funktionale Erfordernisse anzupassen, auch mit dem Ziel den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Für die Antragsstellung im Rahmen des ELR wurde im September 2025 bereits eine integrierte örtliche Entwicklungskonzeption erarbeitet. Bevor ein Sanierungsgebiet nach dem BauGB förmlich festgelegt werden kann, müssen Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

Im April 2025 hat der Gemeinderat beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. Sie erstreckten sich über das 3. und 4. Quartal 2025 und wurden vom beauftragten Sanierungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) aus Stuttgart zusammen mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht der KE vom 19.01.2026 zusammengefasst.

Das Neuordnungskonzept sieht folgende Sanierungsziele vor:

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren Wohnraums
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Aktivierung von Leerständen im Ortskernbereich
- Erhalt der denkmalgeschützten und ortsbildtypischen Gebäude im Ortskernbereich

Schaffung von neuem Wohnraum

- Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenzialen im Ortskern (bspw. auch durch Aufstockungen / Umbau von bestehenden Gebäuden)
- Aktivierung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotenziale unter Schließung von Baulücken und freigewordener Flächen
- Abbruch von nicht mehr nachzunutzenden Gebäuden / Gebäudeteilen mit anschließender ortsbildtypischer Neubebauung
- Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude / Gebäudeteile
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens im Ortskern

Aufwertung des öffentlichen Raums

- Belebung des Ortsmittelpunktes in Bösing
- Erhalt der Identität und Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Erhalt und Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche mit Schaffung von Aufenthaltsqualität zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Steigerung der innerörtlichen Wohn- und Lebensqualität
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Sicherung und weiterer Ausbau der Infrastruktur

- Sicherstellen einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen innerhalb Bösing
- Förderung von Bildung und Erziehung
- Erhalt und Ausbau der bestehenden infrastrukturellen Angebote
- Weitere Unterstützung der Vereine und Stärkung des Ehrenamtes
- Zusammenlegung der Kläranlagen, Straßenbau und Kanalisation sowie Breitbandausbau

Verbesserung der verkehrlichen Situation und Erhöhung der Verkehrssicherheit

- Schaffung von Querungsmöglichkeiten
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung

Erhalt und Sicherung der Grundversorgung

- Stärkung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsfunktion

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen
- Erhaltung und ökologische Aufwertung bestehender Grünstrukturen
- Klimaanpassungsmaßnahmen, wie bspw. Schaffung von Schattenbereichen oder mobiles Grün im Ortskernbereich
- Flächenhafte Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen

2) Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage von § 137 BauGB gehört. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 06.10.2025 bis 14.11.2025 digital. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Ergebnisbericht unter Punkt 5 aufgeführt. Einige haben wertvolle Anregungen für das weitere Verfahren und die weitere Beteiligung vorgebracht.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Sanierung wurden keine vorgebracht.

3) Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

Die Beteiligung der EigentümerInnen sowie sonstigen Berechtigten (z.B. MieterInnen) lief über eine Fragebogenaktion mit Möglichkeit zur Online-Teilnahme von Oktober bis November 2025.

Insgesamt wurden 811 Fragebögen bzw. Einladungen zur Online-Befragung versandt. Insgesamt gingen 125 ausgefüllte Fragebögen bei der Gemeindeverwaltung bzw. der KE ein, was einer Rücklaufquote von rund 15 % entspricht. Angesichts der Anzahl der versandten Fragebögen und der Größe des Untersuchungsgebiets liegt dieser Wert im üblichen Bereich vergleichbarer Befragungen. Die vorliegenden Rückmeldungen, insbesondere aus dem Kreis der Eigentümerinnen und Eigentümer, lassen auf ein grundsätzliches Interesse an der Thematik schließen und bilden eine belastbare Grundlage für die weitere Auswertung.

Rund 46 % der Befragten sind grundsätzlich bereit, Modernisierungsmaßnahmen an Ihren Gebäuden durchzuführen, weitere 19 % der EigentümerInnen gaben an, sich noch nicht sicher zu sein, ob sie eine Modernisierung vornehmen wollen. 59 % der Befragten gaben zudem an, Interesse an einem Termin zu einer unverbindlichen Sanierungsberatung zu haben. Dies bedeutet, dass über die Hälfte der teilnehmenden EigentümerInnen der Sanierung unter diesem Aspekt grundsätzlich positiv gegenüberstehen.

Detaillierte Ergebnisse der Fragebogenaktion finden sich im VU-Bericht.

4) Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde u.a. die Erhebung des Gebäudezustands mit Blick auf die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erneut überprüft und die Randbereiche des Untersuchungsgebiets vertiefend betrachtet. Es ergaben sich keine Erfordernisse, Teile des Untersuchungsgebiets nicht in die vom Gemeinderat zu beschließende Sanierungssatzung aufzunehmen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes entspricht damit einem plausiblen und sinnvollen Umgriff. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme auf der Basis der dargestellten Ergebnisse wirtschaftlich, zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann.

5) Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die auf Grundlage des vorliegenden Neuordnungskonzepts geschätzten sanierungsbedingten Kosten zum aktuellen Zeitpunkt belaufen sich auf rund 2,79 Mio. €. Die Gemeinde Bösinghen hat sich für eine Antragstellung im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) entschieden. Dies ermöglicht eine stückweise Umsetzung der Maßnahmen, eine realistische Förderperspektive und – insbesondere ohne kommunalen Eigenanteil bei privaten Sanierungen – einen geeigneten Rahmen für die Erneuerungsziele im Satzungsgebiet „Ortskern Bösinghen“. Im Verlauf des Verfahrens sollen ergänzend weitere Förderprogramme für kommunale Maßnahmen geprüft und in die Finanzierung einbezogen werden.

6) Begründung der Sanierungssatzung

Auf der Grundlage der beschriebenen Sanierungsbereiche ist erkennbar, dass Mängel und Missstände vorliegen und ein öffentliches Interesse besteht, diese zu beheben.

Nach dem heutigen Kenntnisstand und mit finanzieller Unterstützung kann mit einer angemessenen Mitwirkung gerechnet werden, so dass innerhalb eines Zeitraumes von ca. 10 Jahren eine nachhaltige Verbesserung erzielt werden kann. Für die Bewohner des künftigen Sanierungsgebiets, die dort arbeitenden Menschen, die Gewerbetreibenden, die zur Versorgung der Bevölkerung im Sanierungsgebiet beitragen und für die Gemeindebewohner im Allgemeinen sind die aufgezeigten Maßnahmen von besonderem Interesse. Es besteht somit ein öffentliches Interesse zur Behebung der vorhandenen Mängel und Missstände.

7) Verfahrenswahl

Nach § 142 Baugesetzbuch muss vor der förmlichen Festlegung geprüft werden, welches Sanierungsverfahren Anwendung findet.

Bei der Wahl des Verfahrens ist vor allem die jeweilige städtebauliche Situation bzw. das Neuordnungskonzept für das zu erneuernde Gebiet maßgebend.

Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn zu Beginn der Maßnahme anzunehmen ist, dass keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung entsteht. Es ist v. a. dann anzuwenden, wenn keine großflächigen Neugestaltungen stattfinden und der grundsätzliche Charakter sowie bspw. die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet nicht erhöht werden.

Das „umfassende“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn damit gerechnet werden kann, dass durch die „Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ der Bodenwert im Gebiet steigt. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben. Auch können durch Preisprüfungen bei Kaufverträgen Erschwernisse bei privaten Investitionen durch unkontrollierte

Bodenwerterhöhungen vermieden werden. Die Gemeinde kann dabei Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken (Preisprüfung bei Kaufverträgen) und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen.

Wesentliche Sanierungsziele sind die bauliche und insbesondere die energetische Modernisierung und Instandsetzung privater und öffentlicher Gebäude. Die Modernisierung nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz, die Neu- und Umnutzung von (leerstehenden) Gebäuden sowie die Anpassung des Gebäudebestands an veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen sind wichtige Ziele, um wertvollen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Um die ursprüngliche bauliche Struktur zu erhalten und den Charakter des Ortskerns sowie der gewachsenen Wohngebiete zu bewahren, soll Art und Maß der baulichen Nutzung im Erneuerungsgebiet jedoch nicht geändert oder gar erhöht werden. Eine evtl. notwendige Beseitigung von Nutzungskonflikten spielt im Untersuchungsgebiet keine wesentliche Rolle.

Im Erneuerungsgebiet kann nicht mit wesentlichen Grundstücksneuordnungen, die zu einer merklich besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit führen, gerechnet werden. Sämtliche Grundstücke sind bislang bereits ausreichend erschlossen, in wenigen Fällen ggf. mit dinglich gesicherten Überfahrtsrechten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Erschließungssituation aufgrund bodenordnerischer Maßnahmen oder gar durch die Schaffung neuer Straßen oder Wege im Rahmen der Sanierungsdurchführung merklich verbessert.

Es wird keine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt, der Erhalt und die Verbesserung des Bestands stehen bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme eindeutig im Vordergrund. Zur Umsetzung der Sanierungsziele ist kein Grunderwerb in größerem Umfang durch die Gemeinde erforderlich, der die Anwendung des umfassenden Verfahrens erforderlich macht. Auch eine Kontrolle der Bodenpreise ist in diesem Gebiet und bei den genannten Sanierungszielen nicht vordringlich.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann im vorgesehenen Sanierungsgebiet nicht mit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung – unabhängig von allgemeinen konjunkturellen Bodenwerterhöhungen oder solchen aufgrund der besonderen örtlichen Marktlage – gerechnet werden. Es kann zudem nicht damit gerechnet werden, dass die Durchführung der Erneuerungsmaßnahme durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen erschwert wird.

Es wird demnach keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert). Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Sanierungsdurchführung im vorliegenden Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen. Gleichzeitig wird empfohlen, § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden.

8) Durchführungsfrist

Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss der Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen wird zur Durchführung der Sanierung eine Frist bis 31.12.2036 vorgeschlagen. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt einstimmig die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis. Das darin enthaltene Neuordnungskonzept gilt als planerische Grundlage für die anstehende Sanierungsdurchführung.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

1. Gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bösing“ im vereinfachten Verfahren gemäß Anlage 2 und auf Grundlage des Lageplans der LBBW Kommunalentwicklung GmbH vom 15.01.2026.
2. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung bis zum 31.12.2036 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.

Zu TOP 2)

Änderung Baugesetzbuch – Vorstellung BauTurbo

Sachverhalt/Aussprache:

Bürgermeister Herr Schuster stellt dem Gremium die Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

§ 31 Abs. 3 (Befreiungen im Bebauungsplan), § 34 Abs. 3b (Abweichungen im unbeplanten Innenbereich) sowie § 246e (der eigentliche „Turbo“) in den Grundzügen vor. Diese Gesetzesänderungen dienen der Schaffung von Wohnraum und können künftig Auswirkungen auf die Entscheidungen des Gemeinderates haben. Er informiert das Gremium, dass eine Änderung der Hauptsatzung bei der Gemeinde Bösing aufgrund des neuen Instruments der Zustimmung i. S. von § 36 a BauGB nicht erforderlich ist. Er schlägt vor, in einer nicht-öffentlichen Klausurtagung dem Gremium die Möglichkeit zu geben, diese Änderungen zu vertiefen und dass sich der Gemeinderat Leitlinien erarbeitet, wie die Anwendung des sogenannten „Bauturbo`s“ aktiv, ggf. gestaltend eingesetzt werden kann, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Im Gremium wird diese Vorgehensweise auch kritisch betrachtet. Unabhängig davon muss auch wie bisher ein Einvernehmen oder künftig ggf. ergänzend eine Zustimmung i. S. von § 36a BauGB zum einzelnen Baugesuch vorgenommen werden.

Die Mehrheit im Gremium spricht sich jedoch dafür aus, dass man in einer Klausurtagung einen vertieften Überblick zur veränderten Rechtslage erhält, um auch auf dieser Grundlage entscheiden zu können. Sofern möglich, seien rahmengebende Leitlinien sicher hilfreich und nicht störend.

Beschluss:

Die Änderung des Baugesetzbuchs im Hinblick auf den Bau-Turbo wird vom Gemeinderat mehrheitlich zur Kenntnis genommen. Das Gremium wird im Rahmen einer Klausurtagung (voraussichtlich 27.2.2026) Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos in der Gemeinde Bösing erarbeiten und in einer späteren Sitzung beschließen.

Zu TOP 3)

Sanierung Lehrschwimmbecken – Zuschuss Bundesförderprogramm

Sachverhalt:

Der Deutsche Bundestag hat mit Beschluss des Bundeshaushaltes 2025 in einer ersten Tranche Programmmittel in Höhe von 333 Mio. Euro für ein neues Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ bereitgestellt. Mit diesen Mitteln soll eine Förderung überjähriger investiver Projekte der Kommunen für Sportstätten mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung ermöglicht werden. Die Projekte sollen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Kommune sowie hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit von besonderer Bedeutung sein.

In einem ersten Schritt wurden die Kommunen aufgerufen, Ihr Interesse am Bundesförderprogramm bis zum 15.01.2026 in Form einer Projektskizze zu bekunden. Falls der Haushaltsgesetzgeber wie geplant für den Bundeshaushalt 2026 neue Mittel für eine weitere Förderrunde bereitstellt, bleibt die ergänzende Projektauswahl den eingereichten Projektskizzen dieses Projektaufrufs vorbehalten.

Das Lehrschwimmbecken Bösingens ist ein zentraler Bestandteil der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde Bösingens und hat für diese eine besondere Bedeutung.

Das Gebäude weist jedoch erhebliche bauliche, technische und funktionale Defizite auf. Insbesondere bestehen Schäden an der Bausubstanz (u. a. am Beckenkörper und im Untergeschoss), Defizite im Bereich der technischen Anlagen sowie Einschränkungen hinsichtlich Sicherheit, Akustik und Energieeffizienz. Ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen kann der dauerhafte und sichere Betrieb des Lehrschwimmbeckens nicht gewährleistet werden.

Durch die Teilnahme am Bundesförderprogramm besteht die Möglichkeit, einen erheblichen Anteil der erforderlichen Investitionskosten (bei finanzschwachen Kommunen bis zu 75% der zuwendungsfähigen Kosten) über Bundesmittel zu finanzieren und damit die kommunalen Haushaltsmittel nachhaltig zu entlasten. Gleichzeitig wird die Voraussetzung geschaffen, die Sanierung in einem strukturierten und förderkonformen Gesamtprozess umzusetzen.

Die Gemeinde Bösingens ist diesem Aufruf gefolgt und hat sich vorsorglich am Interessensbekundungsverfahren beteiligt.

Für die Teilnahme wird nun noch ein Ratsbeschluss benötigt, aus dem hervorgeht, dass der Gemeinderat die Einreichung der Projektskizze für das Lehrschwimmbecken Bösingens billigt. Ein solcher Beschluss des Gremiums kann bis 31.01.2026 im Förderportal des Bundes nachgereicht werden, ansonsten ist die Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren hinfällig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einstimmig der Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren des Bundesprogramms zur Sanierung kommunaler Sportstätten zu und beauftragt die Verwaltung, den Beschluss im Förderportal digital nachzureichen und die Einreichung der Projektskizze aufrechtzuerhalten.