



Gemeinde Waldbüttelbrunn

Sanierungssatzung

INHALT

5	01	Sanierungssatzung
6	§ 1	Festlegung des Sanierungsgebietes
6	§ 2	Verfahren
7	§ 3	Genehmigungspflichten
7	§ 4	In-Kraft-Treten
9	02	Begründung zur Satzung
10	1.	Festlegung des Sanierungsgebietes
11	2.	Räumlicher Geltungsbereich
12	3.	Verfahrenswahl
12	4.	Sanierungsziele
16	03	Geltungsbereich

01

SANIERUNGSSATZUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn erlässt gemäß Gemeinde-ratsbeschluss vom 27.10.2025 aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) folgende

SATZUNG

der Gemeinde Waldbüttelbrunn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Waldbüttelbrunn“.

§ 1 FESTLEGUNG DES SANIERUNGS- GEBIETES

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Diese umfassen neben Substanz- auch Funktionsschwächen.

Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 16,42 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altort Waldbüttelbrunn“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2000 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

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

§ 2 VERFAHREN

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN

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

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Waldbüttelbrunn, den 12.05.2026



Sebastian Hansen

1. Bürgermeister der Gemeinde Waldbüttelbrunn

Diese Satzung wurde am 15.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Hinweise:

Die Sanierung wird innerhalb von 15 Jahren durchgeführt. Die Frist beginnt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung. Bei Bedarf kann die Frist per Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

02

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Waldbüttelbrunn“ mit 16,42 ha nach § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren.

1. FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „ALTORT WALDBÜTTELBRUNN“

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat bereits im Jahr 1996 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und darauf aufbauend am 28.10.1996 ein Sanierungsgebiet für den Bereich des Altortes förmlich festgelegt.

Zur Weiterführung der Ortssanierung im Rahmen der Städtebauförderung wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Waldbüttelbrunn im Jahr 2017 abgeschlossen. In den Jahren 2022 bzw. 2025 wurde dieses ISEK inhaltlich ergänzt. Das ISEK und dessen Ergänzung beinhalten eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse, Aussagen zu Zielen der Ortsentwicklung sowie Vorschläge für Maßnahmen und Planungsinstrumente zur Durchführung der Sanierung.

Das ISEK aus dem Jahr 2017 sowie die erste Ergänzung aus 2022 wurden vom Büro Wegner Stadtplanung aus Veitshöchheim, die zweite Ergänzung aus dem Jahr 2025 wurde vom Büro Schlicht Lamprecht Kern aus Schweinfurt verfasst. Erste und zweite Ergänzung wurden 2025 zusammengeführt.

Das ISEK wurde während seiner Entstehung regelmäßig mit der Gemeinde Waldbüttelbrunn abgestimmt und unter Beteiligung der Öffentlichkeit (Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerschaft) erstellt. Der Gemeinderat von Waldbüttelbrunn hat das ISEK 2017 am 23.10.2017 im Sinne einer informellen Rahmenplanung beschlossen. Der Beschluss der Ergänzung zum ISEK erfolgte 04.08.2025.

Die Analysen des ISEK zeigen im Altort von Waldbüttelbrunn bauliche, funktionale als auch gestalterische Defizite auf. Mithilfe der Städtebauförderung sollen die vorherrschenden städtebaulichen Missstände behoben werden. Die Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, ist erforderlich und soll zügig durchgeführt werden.

Die städtebaulichen Missstände beziehen sich vor allem auf folgende Mängel:

Substanz- und Zustandsmängel:

Einige Grundstücke bzw. Blöcke zeigen eine starke Überbauung und räumliche Dichte. Die Folge sind wenig privater Freiraum und teilweise fehlende PKW-Stellmöglichkeiten auf

dem eigenen Grundstück. Auch der öffentliche Raum bietet innerorts kaum qualitätvolle Aufenthaltsmöglichkeiten. Einige (vor allem private) Gebäude weisen Mängel auf, was den baulichen Zustand ebenso wie die energetische Verfassung der Gebäude betrifft. Es besteht ein kurzfristiger Anpassungsbedarf von Gebäuden und öffentlichen Räumen in Bezug auf Barrierefreiheit. Zuletzt sind in diesem Zusammenhang auch die verschränkten Eigentumsverhältnisse als Defizit zu benennen, da hierdurch erschwerte Grundstückserschließungen resultieren.

Funktionsmängel:

Der Altort wird der ihm zugedachten, klassischen Funktion eines Altortes als historisches, räumliches und funktionales Zentrum nicht gerecht. Angesichts der schleichend zunehmenden, funktionalen Verluste geht die Bedeutung des Altortes langsam zurück. Einige Leerstände vor allem im Wohnbereich schwächen das Gebiet.

Damit sich der bereits erkennbare Funktionsverlust in Zukunft nicht ungebremsst fortsetzt, müssen eine Sanierung von privaten Gebäuden gefördert sowie im öffentlichen Raum Neuordnungen/Neugestaltungen eingeleitet und Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Auch in verkehrlicher Hinsicht gilt es Lösungen für funktionale Mängel zu finden, wie etwa schmale Fußwege, fehlende Querungshilfe und unpassende Geschwindigkeiten, die vor allem für Fußgänger und Radfahrer zu einer Gefährdung führen können.

Daneben stellen das Fehlen von PKW-Stellplätzen, kaum öffentlichen Grün- und Freibereiche sowie hinsichtlich des Klimawandels fehlende Grün- und Retentionsflächen funktionale Defizite dar.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Ein Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Dies bedeutet, dass die Durchführung der Sanierung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert werden soll. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Sanierungsziele in einem überschaubaren Zeitraum erreicht werden können.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Waldbüttelbrunn“ orientiert sich weitestgehend an dem im Rahmen des ISEK definierten Untersuchungsgebiet. In diesem Bereich haben sich diverse städtebauliche Missstände gezeigt.

Das Sanierungsgebiet „Altort Waldbüttelbrunn“ orientiert sich in etwa an der Ortsausdehnung in der Mitte der 19. Jh., d. h. im Westen und Süden stellt die Ringstraße bzw. Kirchstraße den letzten Straßenzug innerhalb des Sanierungsgebietes dar. Den östlichen Abschluss bildet die Straße Gräblein. Im Norden orientiert sich das Sanierungsgebiet in etwa

am Straßenzug Linsengarten.

3. VERFAHRENSWAHL

Das Sanierungsgebiet wird im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfolgt vor dem Hintergrund, dass

- es sich um ein großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen handelt.
- mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auf Grund der Größe des Sanierungsgebietes nicht zu rechnen ist.
- die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund steht. Eine erhebliche Gebietsumgestaltung ist nicht vorgesehen.
- die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung und der Nahversorgung im Vordergrund steht.
- sich die Maßnahmen überwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum konzentrieren.
- private Maßnahmen vor allem über eine Anreizförderung initiiert werden sollen.
- eine Verdichtung nur in geringem Maß vorgesehen ist.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist und sie die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erleichtert. Sie wird daher ausgeschlossen.

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

4. SANIERUNGSZIELE

Das ISEK benennt für die weitere Entwicklung der Gemeinde folgende Entwicklungsziele (auszugsweise):

Handlungsfeld Ortsbild, Wohnen und Wohnumfeld

- Erhalt und Stärken des überlieferten, regionaltypischen Ortsbildes (raumbildende Baukanten, Merkmale des regionaltypischen Bauens)
- Sicherung, Erhalt und ggf. Wiederherstellen denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Verbessern der Wohnqualität im Ort durch Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes
- Erhalt und Sanierung von Wohngebäuden
- Schaffen von zeitgemäßem Wohnraum für junge Leute, Singles oder Senioren unter Berücksichtigung der

- überlieferten Baustrukturen
- Wiederbeleben leerstehender Bausubstanz
- Energetische Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz unter Wahrung des regionalen Baustils und des Ortsbildes

Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

- Aufwertung August-Bebel-Straße: Aufenthaltsqualität für Fußgänger verbessern, gestalterische und funktionelle Aufwertung des öffentlichen Raums, Sicherheit für Fußgänger und andere nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern, Pkw - Verkehr senken
- Verbessern der Gestaltung und Funktionalität der Nebenstraßen: Reichenstraße, Bachstraße und Untere Pleitenstraße
- Verbessern der Parkraumsituation für Bewohner und Besucher
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern, z.B. Fußwege, Beläge, Bushaltestellen

Handlungsfeld Grün- und Freiräume

- Aufwertung der vorhandenen Platzräume hinsichtlich Grüngestaltung
- Mehr Grün im Ortsbild
- Brunnen als Identifikationsmotiv im öffentlichen Raum von Waldbüttelbrunn stärken
- Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raums im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Schaffung von innerörtlichen Grünflächen und Baumpflanzungen
- Vernetzung der innerörtlichen Grünflächen
- Stärkere Eingrünung der Ortsränder, Gestaltung eines fließenden Übergangs von Siedlung in unbebaute Landschaft
- Schaffen von Retentionsflächen am Übergang zur Landschaft
- Förderung der Wasserversickerung auf Privatflächen und damit Beitrag zur Grundwasserneubildung

Handlungsfeld Daseinsvorsorge und Soziales

- Nutzungsmischung im Ort stärken und erhalten
- Ortskern als lebendige Ortsmitte und Treffpunkt: neuer Rathausplatz, Bürgersaal
- Angebote für Senioren schaffen (Wohnen, Betreuung, Pflege)
- Vorhandenen Einrichtungen erhalten und stärken: Soziale Infrastruktur wie Rathaus, Kindergarten etc., aber auch die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sowie zusätzliche Dienstleistungsangebote

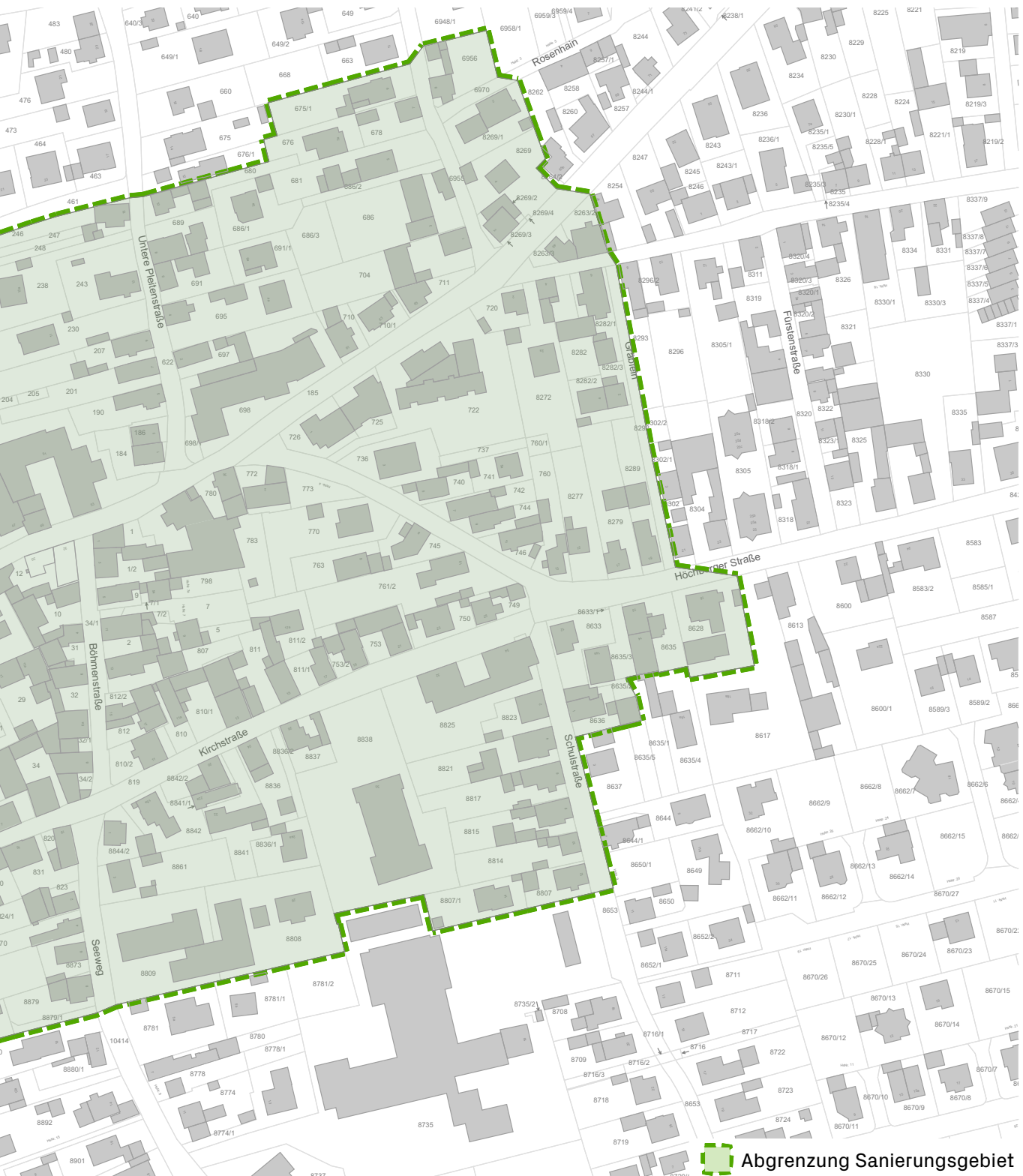
Die genannten Entwicklungsziele wurden mit Maßnahmen unterlegt, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes von der Gemeinde umgesetzt werden sollen.

03

GELTUNGSBEREICH



GELTUNGSBEREICH SANIERUNGSSATZUNG



 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich

IMPRESSUM

Text und Redaktion

Schlicht Lamprecht Kern
Architekten PartGmbB
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt
09721/387080
info@schlichtlamprecht kern.de
www.schlichtlamprecht kern.de

Fotos, Pläne

Schlicht Lamprecht Kern
Architekten PartGmbB
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

Herausgeber

Gemeinde Waldbüttelbrunn
1. Bürgermeister
Sebastian Hansen
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelbrunn

Mai 2026

Diese Veröffentlichung wurde im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms durch die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Bayern gefördert.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



