



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2023

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsmäßige Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Gemeinderates fest. Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig (Art. 47 GO).

1. Ortsentwicklung Glattbach - Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

Zu TOP 1 ist Frau Diana Thrum vom Büro arc.grün, Kitzingen anwesend.

1.1 Beginn der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 141 Absatz 3 BauGB in der Gemeinde Glattbach - Erläuterung und Gebietsabgrenzung; Beschlussfassung

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets, hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Mit der Ausarbeitung der VU wurde bereits das Büro arc.grün, Kitzingen beauftragt.

Frau Thrum vom Büro arc.grün erläutert anhand einer Präsentation zunächst den Unterschied zwischen einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und der Vorbereitenden Untersuchung (VU) und informiert über weitere Details.

ISEK:

- Gesamtörtliche Bestandsanalyse
- Gesamtgesellschaftliche Diskussion
- Transparenz
- Entscheidungsgrundlage
- Handlungsleitfaden für die Zukunft
- Maßnahmenkatalog
- Fördervoraussetzung
- Monitoring

VU:

- Vorgesaltet zunächst die Voruntersuchung § 141 BauGB daraufhin
- Ausweisung eines Sanierungsgebiets § 142 BauGB

Anhand des ISEK lässt sich ein Maßnahmenkatalog für die nächsten 15 Jahre vom Gemeinderat festlegen. Enthalten sind darin insbesondere die einzelnen Projekte mit überschlägigen Kosten, mögliche Förderungen, Priorisierungen und ein Umsetzungszeitraum.

Im Juli jeden Jahres hat die Gemeinde eine „Bedarfsmitteilung Städtebauförderung“ gem. den Städtebauförderungsrichtlinien an die Regierung von Ufr. zu übermitteln.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Altorts ist aktuell grundsätzlich § 34 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Baugesetzbuch enthält in den §§ 136 ff Regelungen zum besonderen Städtebaurecht. Insbesondere ist dort die Durchführung und Vorbereitung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geregelt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Durch eine vorliegende Sanierungssatzung, welche die Gemeinden erlassen können, können städtebauliche Missstände durch Ordnungs- und Baumaßnahmen von der Gemeinde und Privaten behoben und definierte Ziele erreicht werden. Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung ist ein Gemeinderatsbeschluss und die VU.

Inhalt einer Sanierungssatzung:

- Gebiet und Geltungsbereich
- Frist (max. 15 Jahre)
- Verfahrensart
- (Weitere Regelungsmöglichkeiten: Veränderungssperre, Genehmigungsvorbehalte, Grundbuchvermerk)
- Bekanntmachung

Frau Thrum gibt einen kurzen Überblick über die Vorteile einer Sanierungssatzung für die privaten Grundstückseigentümer. Demnach sind steuerliche Abschreibungen möglich und die Eigentümer könnten durch die Auferlegung eines Komm. Förderprogramms profitieren und ggfs. Sanierungsberatungen in Anspruch nehmen.

Die Frage von Anneliese Euler, ob das Kommunale Förderprogramm, welches die Gemeinden auferlegen können, bezuschusst wird, wird von Frau Thrum beantwortet. Demnach gibt es hierfür eine Bezuschussung von 2/3 der Summe.

Anhand von Beispielbildern werden Gebäude andernorts gezeigt, an denen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung durchgeführt wurden.

Voraussetzung für die Erstellung eines ISEK ist zunächst die Durchführung der VU gem. § 136 BauGB. Hierbei gilt es, städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsschwächen zu erkennen. Nach der heutigen Beschlussfassung des VU-Gebiets, ist dieser Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Bürgerinnen und Bürger sind zu beteiligen bzw. zu informieren.

Für die Durchführung der VU ist ein bestimmter Bereich im Ort als sog. Untersuchungsgebiet zu definieren. Wichtig dabei ist, dass das VU-Gebiet nicht dem Sanierungsgebiet (SG) entsprechen muss.

Die Lenkungsgruppe hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 über eine Gebietsabgrenzung beraten.

Ein Vorschlag des VU-Gebiets sowie eine Uraufnahme (1808 – 1864) des Altorts aus der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde dem Gemeinderat bereits im Vorfeld der Sitzung übersandt.

Die Frage von Jürgen Kunsmann nach der Gesamtgröße des vorgeschlagenen VU-Gebiets, wird mit rund 15 ha beantwortet.

Bürgermeister Kurt Baier und Ursula Maidhof äußern Bedenken, dass womöglich bei Grundstückseigentümern falsche Erwartungen geweckt werden könnten, sofern Grundstücke zunächst im Rahmen der VU im Untersuchungsgebiet liegen, jedoch im späteren Sanierungsgebiet herausgenommen werden.

Frau Thrum macht nochmals deutlich, dass es im späteren Sanierungsgebiet nur Förderungen für die Grundstückseigentümer gibt, wenn tatsächlich bauliche Missstände nachgewiesen werden. Demnach muss von der Gemeinde und dem Architekten die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen festgestellt werden. Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes sollte sich grundsätzlich auf den Altortbereich beziehen und nicht auf Baugebiete aus bspw. den 70er oder 80er Jahre.

Carsten Schumacher beurteilt den Vorschlag des VU-Gebiets als gut, insbesondere auch, dass das TVG-Gelände beinhaltet ist und fragt nach der Zeitdauer der Untersuchungen. Hierzu antwortet Frau Thrum, dass das Büro arc.grün mit einer Fertigstellung der VU bis Ende 2023 rechnet.

Eberhard Lorenz ist der Meinung, dass sich die Feststellung von baulichen Missständen an privaten Gebäuden vermutlich in Grenzen halten wird. Für ihn wären Themen der Infrastruktur wie bspw. Straßenführung, Halteverbote, Einbahnstraßenregelungen wichtiger. Insbesondere verweist er auch auf den Zustand der Alten Pfarrkirche in der Ortsmitte.

Jürgen Kunsmann nimmt nochmals Bezug auf die Beratungen zum Umfang des VU-Gebiets innerhalb der LKGR am 09.03.2023. Das seinerzeit vom Büro *dieSTEG* vorgeschlagene VU-Gebiet wurde nun angepasst mit Hinzuziehung des TVG-Geländes in der Jahnstraße.

Entgegen der Aussage von Eberhard Lorenz ist Jürgen Kunsmann der Meinung, dass im Rahmen des ISEK insbesondere das Ortsbild aufgewertet werden soll und nicht nur Verkehrsthemen wichtig sind oder Parkplätze geschaffen werden sollen. Ganz wesentlich ist für ihn hierbei die Unterstützung der Hauseigentümer, um die Bausubstanz deren Gebäude aufzuhübschen sowie das Erscheinungsbild. Er verweist hier bspw. auf drei Anwesen in der Ortsmitte, die bereits durch den Eigentümer saniert wurden.

Carsten Schumacher fragt, wie mit Grundstücken umgegangen wird, die später nicht im Sanierungsgebiet liegen, wie bspw. das Grundstück für das neue Feuerwehrgerätehaus nördlich der Hauptstraße. Auch wäre es für ihn denkbar, evtl. den Bauhof an dieser Örtlichkeit anzusiedeln.

Frau Thrum erklärt hierzu, dass solche potenziellen Grundstücke und Flächen als Handlungsfelder und Entwicklungsschwerpunkte (bspw. auch das Sportgelände Weihergrund oder die Glattbacher Spielplätze) unabhängig vom Sanierungsgebiet im Rahmen des ISEK betrachtet und benannt werden.

Das vorgeschlagene VU-Gebiet wird anhand des Lageplans aufgezeigt und die einzelnen im Gebiet liegenden Grundstücke kurz durchgesprochen.

Herbert Weidner meldet sich zu Wort und äußert Bedenken, vor massiven Eingriffen in die Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern durch Eintragung von Grundbuchvermerken oder dem Erlass von Veränderungssperren. Insbesondere verweist er hierbei auf Anwesen, deren Erben weit weg wohnen und die Häuser leer stehen. Frau Thrum antwortet, dass diese Bedenken unbegründet sind. Es geht vielmehr um positive Aspekte wie Abschreibungen oder

Fördermöglichkeiten. Die Vermerke, die im Grundbuch vorgenommen werden sind nur Hinweise über das Sanierungsgebiet. Bürgermeister Kurt Baier ergänzt, dass hierfür keine Baulast eingetragen wird.

Herbert Weidner verweist nochmals auf den Zustand der Alten Kirche in der Ortsmitte und die Kirche, die keine Gelder für eine Sanierung hat. Hierzu äußert Frau Thrum, dass Gespräche im Rahmen des ISEK geführt werden können. Ggfs. müsse man sich mit dem Thema der Umnutzung zu gegebener Zeit befassen, ergänzt Bürgermeister Kurt Baier.

Anneliese Euler möchte abschließend noch wissen, wie viele Sitzungen schätzungsweise notwendig sind, um das Thema in Gang zu bringen.

Frau Thrum verweist hierzu auf den TOP 1.3 der heutigen Sitzung, bei dem über die weitere Vorgehensweise, insbesondere auch um die Abhaltung einer Klausurtagung, Vortragsabend oder Exkursion des Gemeinderates beraten wird. Vermutlich werden noch Treffen der LKGR stattfinden und mind. noch zwei Sitzungen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird vom Gemeinderat nachfolgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für Sanierungsgebiete im Innenbereich des Ortes Glattbach auf der Grundlage des § 141 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für den in den Lageplänen dargestellten Bereich (= Untersuchungsgebiet) Vorbereitende Untersuchung durchzuführen und damit eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme einzuleiten.

Der Lageplan liegt der Niederschrift als Anlage bei.

Die Verwaltung wird beauftragt

1. den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB hinzuweisen.
2. die für eine förmliche Festlegung notwendigen Vorbereitenden Untersuchung mit der erforderlichen Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern durchzuführen.
3. mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.
4. die Sanierungssatzung mit Begründung vorzubereiten und baldmöglichst zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

1.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB - Fragebogen zur Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer; Beratung und Beschlussfassung

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden.

Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Es wird vorgeschlagen, eine Beteiligung mittels Fragebogen durchzuführen. Dadurch haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, wichtige Informationen über den baulichen Zustand

ihrer Immobilie(n) mitzuteilen. Zudem nehmen sie Einfluss auf zukünftige Entwicklungen, Zielsetzungen und Prioritäten der Ortsentwicklung. Eine solche Befragung ist freiwillig und nicht verpflichtend.

Die Mitglieder der Lenkungsgruppe haben sich nach Beratung und auf Empfehlung von Herrn Hemmelmann für eine Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im VU-Gebiet mittels Fragebogen ausgesprochen. Zusätzlich wird vorgeschlagen, auf der gemeindlichen Homepage mittels Informationstext zu informieren.

Über den Inhalt des Fragebogens wurde im Rahmen der Lenkungsgruppensitzung am 09.03.2023 beraten.

Der Fragebogen und Informationstext wurde vom Büro arc.grün vorbereitet und den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung übersandt.

Die Frage von Eberhard Lorenz, ob nur die Grundstückseigentümer des VU-Gebiets den Fragebogen erhalten, wird bejaht.

Ursula Maidhof regt an, die Grundstückseigentümer im Zuge der Befragung nochmals explizit auf die Vorteile eines Sanierungsgebiets hinzuweisen.

Jürgen Kunsmann schlägt vor, den letzten Satz im ersten Absatz des Einleitungstexts des Fragebogens wie folgt zu fassen: Ihr Grundstück liegt in diesem Untersuchungsbereich und könnte Teil des noch festzulegenden Sanierungsgebiets werden“.

Im Übrigen werden keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zum Fragebogen vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer gem. § 137 BauGB mittels vorgenanntem Fragebogen durchzuführen.

Des Weiteren erfolgt eine Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage als Bürgerinformation.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

1.3 Zeitplan und weitere Vorgehensweise im Rahmen der ISEK-Erstellung; Information, Beratung und Beschlussfassung

Frau Thrum informiert über den Zeitplan und die weitere Vorgehensweise.

Im Rahmen der VU bzw. Erstellung des ISEK hat das Büro arc.grün die Gemeinde Glattbach bereits bei ersten Maßnahmen unterstützt:

- Bauleitplanung Feuerwehrrätehaus
- Bauleitplanung REWE
- Angebotseinholung Metallbau für Fassadenbegrünungen Baumaßnahme BA 1
- Gestaltung der Ortsmitte Baumaßnahme BA 2
- Erste Gespräche bzgl. Umgestaltung Weihergrund/Hauptstraße

Vorgehensweise ISEK und VU:

- Das Büro arc.grün wird die früheren Ergebnisse der VU des Büros die STEG und des damaligen Ortsplaners Prof. Gebhardt sichten und einarbeiten.
- Beteiligung der öffentliche Aufgabenträger im Rahmen der VU sowie Abstimmung der Ziele und Projekte.

- Abwägung im Gemeinderat
- Analyse und Bewertung nach § 136 BauGB (Strategien, Rahmenplan, Maßnahmenplan)
- Nächste Sitzung der Lenkungsgruppe zur Abstimmung des weiteren Vorgehen und Sachstandsmitteilung: Dienstag, 23.05.2023, 17 Uhr
- Abstimmung der Projektvorschläge mit den Bürgerinnen und Bürgern (Planungswerkstatt).
- Vorschlag Festlegung Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung
- Durchführungskonzept (Maßnahmenkatalog)
- Gemeinderatsbeschluss

Am 22.10.2022 fand ein Ortsspaziergang mit den Bürgerinnen und Bürgern statt.

Hierbei wurden folgende Entwicklungsschwerpunkte ersichtlich:

- Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte
- Vorhandene Potenziale erkennen und umnutzen
- Ausbau Betreuungs- und Freizeitinfrastruktur
- Untersuchung und Anpassung der verkehrlichen Gegebenheiten

Anhand eines Übersichtsplans zeigt Frau Thrum die betroffenen Flächen und erläutert diese kurz.

Hinsichtlich umgesetzter Projekte in anderen Gemeinden werden von Frau Thrum „Best Practice Beispiele“ erläutert:

- Umbau einer Schule zu einer Altersgerechten Wohnanlage in Suhl
- „Architects for future“ („nutzt urbane Minen, hinterfragt Abriss kritisch, wählt gesunde und klimapositive Materialien“)
- Neubau einer Schule in Kleinostheim

Als Input für den Gemeinderat werden folgende drei Vorschläge unterbreitet:

- Durchführung eines Fachvortragsabend zum Thema Umnutzung
(Themen: „Graue Bausubstanz und Nachnutzung – Input über Entwicklung von Bestandsgebäuden und Innenentwicklungsflächen“)
- Varianten-Diskussion – Nachnutzungen
(Klausurabend – Konkrete Nutzungsmöglichkeiten zu Bestandsgebäuden und Innenentwicklungsflächen)
- Durchführung einer Exkursion
(Ausflug in andere Gemeinden um einen Input über die Städtebauförderung – umgesetzte Projekte zu erhalten)

Frau Thrum weist darauf hin, dass eine Exkursion in die Nachbargemeinde Goldbach bereits im Jahr 2020 mit dem Ortsplaner Prof. Gebhardt und dem Büro *dieSTEG* stattfand, um Einblick über deren durchgeführte Projekte zu erhalten.

Von Seiten des Gemeinderates ist über die weitere Vorgehensweise zu beraten und entscheiden.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass nur Veranstaltungen oder Diskussionen sinnvoll sind, die konkrete Maßnahmen und Angelegenheiten von Glattbach betreffen.

Bürgermeister Kurt Baier erläutert, dass in Zukunft Überlegungen zu Grundstücksnachnutzungen angestellt werden müssen. Er verweist hier insbesondere auf die Schule, TVG-Gelände, Feuerwehrhaus, Unterbringung von Vereinen und Jugendraum.

Frau Thrum äußert hierzu, dass im Zuge des ISEK mögliche Nutzungsvarianten inkl. Kubaturen vorgeschlagen werden können.

Jürgen Kunsmann spricht sich insbesondere für den Vorschlag eine Varianten-Diskussion zu Nachnutzungen durchzuführen, aus.

Auch Carsten Schumacher schließt sich dieser Meinung an. Insbesondere müsse man bei den Überlegungen zu Nachnutzungen auch die Entwicklung der Altersstrukturen in den nächsten 15 Jahren betrachten.

Neben den Überlegungen zu Nachnutzungen wäre auch die Durchführung einer Exkursion eine sinnvolle Ergänzung, äußert Bürgermeister Kurt Baier.

Die LKGR soll in ihrer nächsten Sitzung das weitere Vorgehen besprechen und vorbereiten.

2. Bericht des Bürgermeisters

• Vorstellung des neuen Forst-Revierleiters Florian Fischer

Am 15.03.2023 hat sich der neue Förster der Gemeinde Glattbach, Herr Florian Fischer, vorgestellt. In der kommenden Woche wird eine Waldbegehung zwischen der Verwaltung und dem neuen Revierleiter stattfinden, um verschiedene Dinge zu besprechen und ihm das Revier zu zeigen.

• Nachbepflanzung von Bäumen vor der Aussegnungshalle

Vor der Aussegnungshalle auf dem Friedhof mussten die Trauer-Eschen gefällt werden. Eine Nachbepflanzung wurde nun mit Maulbeer-Bäumen vorgenommen.

• Terminbekanntgaben

- Donnerstag, 30.03.2023, 19.30 Uhr Infoveranstaltung zum Thema Waldkindergarten
- Samstag, 01.04.2023, 14 Uhr Aufstellung der Osterkrone am Johann-Desch-Platz durch den Gesellschaftsverein
- Dienstag, 18.04.2023, 20 Uhr Gemeinderatssitzung

3. Verschiedenes

3.1 Wortmeldungen von Gemeinderatsmitgliedern

Eberhard Lorenz erkundigt sich zum Stand der Überlegungen hinsichtlich der freiwerdenden Gräber auf dem Friedhof.

Bürgermeister Kurt Baier informiert, dass die Verwaltung zu diesem Thema in Kürze einen Termin mit der Gemeinde Mainschaff vereinbart hat, um Informationen über deren Planungen und Überlegungen zu erhalten. Anschließend wird der Gemeinderat informiert.

3.2 Wortmeldungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger

Keine Wortmeldungen

Die vorstehend veröffentlichte Niederschrift hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit Tagesordnungspunkte persönliche Einzelinteressen betreffen, wird nur kurz das Beschlussergebnis bekannt gegeben oder von einer Veröffentlichung abgesehen.