



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2024

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 der Gemeinde Glattbach - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen; Vorstellung, Erörterung, Billigungsbeschluss

Das beauftragte Büro arc.grün, Kitzingen hat gemeinsam mit den Mitgliedern des Gemeinderates und der Verwaltung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Glattbach erarbeitet.

An der Erarbeitung des ISEK war die Bevölkerung u. a. im Oktober 2022 im Rahmen eines Ortsspaziergangs sowie im Rahmen einer Projektwerkstatt am 18.12.2023 eingebunden.

Das ISEK ist die Grundlage für den Einstieg in die Städtebauförderung. Die Erstellung wird durch den Freistaat Bayern über das Bayerische Städtebauförderungsprogramm bezuschusst.

Ein ISEK ist ein strategisches Planungsinstrument, das die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung Glattbachs in den kommenden Jahren bildet. Die Erstellung ist notwendig, um den Ort Glattbach zukunftsfähig zu gestalten und den Herausforderungen der kommenden Jahre gerecht zu werden. ES bietet die Möglichkeit, die Entwicklung aktiv zu steuern und eine nachhaltige, lebenswerte Umgebung für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. IN einem ersten Schritt wurden umfangreiche Analysen durchgeführt, um die aktuellen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde und des Hauptortes Glattbach zu identifizieren. Dies umfasste Bereiche wie Bevölkerungsentwicklung, Daseinsvorsorge und Wirtschaftsstruktur. Zeitgleich waren die Meinungen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger sowie des Gemeinderates ein wesentlicher Bestandteil der Erarbeitung. Daher fanden Beteiligungsprozesse statt, um die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung in die Planung einzubeziehen. Auf Grundlage der Analysenergebnisse wurden klare Entwicklungsziele definiert, die in den kommenden Jahren erreicht werden sollen. Diese Ziele wurden in Handlungsfelder unterteilt. Die die Schwerpunkte der Ortsentwicklung darstellen. Für jedes Handlungsfeld wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, die zur Zielerreichung beitragen sollen. Diese Maßnahmen wurden mit Prioritäten und Zeiträumen beschrieben, um die Umsetzung zu planen.

In den nächsten Jahren wird das ISEK von einem kontinuierlichen Monitoring begleitet, um sicherzustellen, dass die gesteckten Ziele erreicht werden. Bei Bedarf können Anpassungen vorgenommen werden, um auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Die mit der Verwaltung abgestimmte ISEK-Textfassung (Bericht und Anhang) wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung übersandt.

Frau Diana Thrum vom Büro arc.grün ist zur Sitzung anwesend. Bevor Frau Thrum das ISEK näher erläutert, spricht Bürgermeister Kurt Baier ein paar einführende Worte.

Er führt aus, dass die zukünftige Entwicklung der Gemeinde für alle eine Aufgabe von zentraler Bedeutung ist. Mit dem ISEK hat die Gemeinde jetzt ein Instrument, das Helfen wird, Ideen für die Zukunft Glattbachs weiterzuentwickeln und umzusetzen. Der Inhalt dieses Konzepts gibt Orientierung und ist für die Gemeinde der rote Faden, der aufzeigt, auf was bei der nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der Kommune geachtet werden muss und was zu berücksichtigen ist.

In Glattbach stehen einige Aufgaben und Herausforderungen an, die gerne angenommen und gemeinsam offensiv angepackt werden:

- Zukünftige Entwicklung von Wohnformen in Glattbach (Seniorenwohnungen, Wohnen für Familien)
- Gestaltung Ortsmitte am Johann-Desch-Platz
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in Glattbach
- Demografischer Wandel (Wie reagieren wir darauf?)
- Klimawandel
- Planen neuer Einrichtungen (Wo und für wen?) – Schule, Sporthalle, Feuerwehrgerätehaus, Nahversorgung
- Chancen für freiwerdende Flächen im Ortsgebiet (TVG-Gelände, Grundstück Schule/Feuerwehrhaus „Am Scharfen Eck“)

In den letzten beiden Jahren ist das ISEK unter aktiver Beteiligung und in enger Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, dem Planungsbüro, der Lenkungsgruppe und der Gemeindeverwaltung entstanden. Dabei wurde auf der Basis von Fakten und Prognosen erkannt und entwickelt, in welchen Bereichen zukünftig angepackt werden muss und wie die Weichen richtig zu stellen sind.

Die Daten und Vorhersagen zeigen langfristige Entwicklungstendenzen auf und bilden die Basis für den städtebaulichen und gestalterischen Handlungsbedarf der Gemeinde.

Glattbach hat deshalb die besten Voraussetzungen und Perspektiven um zuversichtlich in die Zukunft zu schauen. Glattbach ist reich! – reich an engagierten Menschen und Gruppen, die sich aktiv in diesen Prozess einbringen und dafür sorgen, dass Glattbach für die anstehenden Herausforderungen und Aufgaben gut gerüstet ist. In einer mehr und mehr digitalen Arbeitswelt wird die Entscheidung für einen Wohnort immer mehr davon abhängen, wo es sich gut leben lässt und wo man sich wohlfühlt – und das ist der Anspruch Glattbachs.

Abschließend zu seinen Ausführungen bedankt sich Bürgermeister Kurt Baier bei allen, die sich schon bisher im Rahmen des Ortsrundgangs, Bürgerwerkstatt, Workshop und in manchen Diskussionen und Gesprächen eingebracht haben und ruft dazu auf, sich auch weiterhin zu engagieren. Ortsentwicklung ist wegen dieser wertvollen Mitarbeit immer auch gelebte Demokratie. Ortsentwicklung ist aber auch nichts statisches, sondern ein fortschreitender Prozess, der nur dann dauerhaft zum Erfolg führen wird, wenn sich auch weiterhin möglichst viele Bürgerinnen und Bürger einbringen. Alle Bürgerinnen und Bürger sind deshalb eingeladen, sich auch in den nächsten Jahren konstruktiv zu beteiligen und sich gemeinsam mit auf den Weg in die positive Zukunft der Gemeinde Glattbach zu machen.

Das Wort wird nun an die Planerin Frau Thrum, vom Büro arc.grün erteilt.

Frau Thrum erläutert zunächst die einzelnen Schritte, die für die Erarbeitung des Rahmenplans und Maßnahmen im Rahmen des ISEK durchgeführt wurden. Insbesondere erfolgte eine Datenanalyse und Bestandsaufnahme, Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt und die Ergebnisse der Untersuchungen vom Büro dieSTEG und Prof. Gebhardt aus der Vergangenheit wurden gesichtet und eingearbeitet.

Folgende Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt:

- Gemeinderatsinformationen
- Befragung/Information der Eigentümer innerhalb des VU-Gebiets
- Ortsrundgang
- Gemeinderatsklausur
- Projektwerkstatt

Im Rahmen einer zweitägigen Begehung durch das Büro arc.grün in Glattbach erfolgte eine Bestandsaufnahme und Datenanalyse inkl. Ermittlung und Dokumentation baulicher Missstände.

Anhand von Diagrammen wird die Alters- und Geschlechtsstruktur sowie der Wohnungsbestand (Wohnungen nach Raumzahl) in Glattbach aufgezeigt. Dabei wird deutlich, dass der Großteil der Bevölkerung 65 Jahre oder älter ist. Auch bei den Jugendlichen besteht Handlungsbedarf hinsichtlich Angebote.

Folgende Stärken, Schwächen, Restriktionen und Chancen wurden für Glattbach ermittelt:

- Stärken
 - o Günstige Lage und im Grünen im Vorderen Spessart
 - o Gewachsener Ortskern, dörflich geprägte Siedlungsstruktur, aktive Dorfgemeinschaft
 - o Sehr gute Daseinsvorsorge
- Schwächen
 - o Topographie
 - o Kaufkraftablass und Abhängigkeit von Aschaffenburg
 - o Funktionalität und Gestaltung Ortsmitte
- Restriktionen
 - o Topographie und Kessellage
 - o Grenzen des Naturschutzes
- Chancen
 - o Gestaltung einer attraktive und aktiven Ortsmitte
 - o Ausbau der nachhaltigen Ortsentwicklung im Bestand
 - o Erhöhung der Identifikation durch Aufwertung des Altortes
 - o Nachhaltige Potenzialflächenentwicklung

Anhand eines Übersichtsplans werden die Ergebnisse der durchgeführten Voruntersuchungen vom Büro dieSTEG und Prof. Gebhardt nochmals kurz aufgezeigt.

Folgendes Leitbild wurde für Glattbach formuliert:

„Glattbach als lebenswerter, attraktiver, natur- und zukunftsorientierter Ort durch

- Erhalt des Charakters
- Förderung sozialkultureller Infrastruktur für alle Altersklassen
- Anpassung an Klimawandel; Pflege/Erhalt natürliches Umfeld

mit den Handlungsfeldern

- Belebung/Attraktivierung Ortsmitte
- Vorhandene Potentiale erkennen/umnutzen
- Untersuchung/Anpassung verkehrliche Gegebenheiten
- Stärkung und Entwicklung Natur und Umwelt
- Gemeinsam leben

Durch die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms und Erstellung eines Gestaltungshandbuch sowie Durchführung von Sanierungsberatungen erhalten die Grundstückseigentümer innerhalb eines Sanierungsgebietes steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Ziel und Zweck eines solchen Förderprogramms ist insbesondere die Erhaltung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortsbildes.

Frau Thrum zeigt anhand von Konzeptskizzen Entwicklungsmöglichkeiten auf (Gestaltung/Aufwertung kleinerer Plätze z. B. Weihergrund/Ecke Hauptstraße, Quartiersentwicklung Schule, Quartiersentwicklung TVG-Gelände, Entwicklung neues Schul-, Sport- und Freizeitgelände).

Abschließend informiert Frau Thrum noch über die Vorgehensweise zur jährlichen Bedarfsmitteilung an die Regierung von Ufr. Demnach hat die Gemeinde Glattbach nach Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm jährlich eine Bedarfsmitteilung an die Regierung von Ufr. zu senden. Hierfür ist ein entsprechendes Formular im Juli jeden Jahres (abhängig von Haushaltslage) einzureichen.

Die beabsichtigten Maßnahmen einschl. vorliegender Bewilligungsanträge - nach Prioritäten geordnet, sind inkl. förderfähiger Kosten mitzuteilen. Die Maßnahmen werden vom Gemeinderat festgelegt und priorisiert.

Im Anschluss an die Erläuterungen von Frau Thrum erhalten die Gemeinderatsmitglieder die Möglichkeit Wortmeldungen vorzubringen.

Die Frage von Eberhard Lorenz, ob es sich beim ISEK um einen „Wunschcatalog“ handelt, der Voraussetzung für mögliche Förderungen ist, wird von Bürgermeister Kurt Baier bejaht. Er wiederholt nochmals, dass der Gemeinderat die Maßnahmen jährlich festlegt und priorisiert und anschließend die Mitteilung an die Regierung von Ufr. erfolgt. Im Zuge der Neugestaltung der Ortsmitte, soll der Fokus nicht nur auf den Johann-Desch-Platz gelegt werden, sondern es soll die gesamte Ortsmitte inkl. Alte Kirche einbezogen werden.

Jürgen Kunsmann ist der Meinung, dass die Formulierung des Leitbildes nicht korrekt sei. Er hätte sich hier etwas mehr Genauigkeit gewünscht. Nach seinem Dafürhalten wurde im Rahmen der Klausurtagung darüber beraten und erarbeitet, dass es hier um den Erhalt des „dörflichen“ Charakters von Glattbach gehe.

Axel Reinke antwortet hierzu, dass es zwar richtig sei, dass darüber diskutiert wurde, es hierzu aber keine abschließende einheitliche Meinung des Gemeinderates gab.

Jürgen Kunsmann bestätigt dies, weist jedoch darauf hin, dass es eine mehrheitliche Meinung des Gemeinderats gegeben habe.

Anneliese Euler ist der Meinung, dass die Gemeinde nun mit dem ISEK einen Leitfaden erhalten habe, und bei der jährlichen Festlegung der Maßnahmen auch der Erhalt des „dörflichen“ Charakters zur Diskussion käme. Insbesondere sieht sie hier den Bereich der Pfarrgasse, Johann-Desch-Platz und die Ortsmitte mit Alter Kirche.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des ISEK befürwortend zur Kenntnis und schließt sich den entwickelten Zielen und Leitlinien an.

Die erarbeiteten Ziele bilden die Grundlage dafür, den künftigen Herausforderungen insbesondere des wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Strukturwandels im Sinne einer positiven und qualitätsvollen Entwicklung zu begegnen. Sie sind zukünftig Richtschnur für das gemeindliche Handeln.

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Impulsprojekte umgehend in Angriff zu nehmen:

- Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung
- Durchführung eines Ideen- und Gestaltungswettbewerb Johann-Desch-Platz/Ortsmitte
- Schaffung weiterer Begrünung durch Baumpflanzungen entlang der Hauptstraße
- Erstellung eines Gestaltungshandbuch

Die weiteren Handlungsempfehlungen und Projekte werden gemeinsam mit den jeweils betroffenen Akteuren und Institutionen weiterverfolgt, beraten, gewichtet und positioniert sowie je nach Haushaltslage vom Gemeinderat beschlossen und realisiert. Notwendige weitere Maßnahmen z. B. die inhaltliche Ausrichtung des Marketings sowie Organisationsentscheidungen sind zu veranlassen.

Über die realisierten Maßnahmen ist dem Gemeinderat jährlich zu berichten. Eine jährliche Vorschau auf die in den Folgejahren beabsichtigten Maßnahmen ist rechtzeitig zu den Haushaltsberatungen vorzulegen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird je nach Erfordernis fortgeschrieben und ein Monitoring durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

2. Ausweisung eines Sanierungsgebietes und Erlass einer Sanierungssatzung (§ 142 BauGB); Erläuterung bzgl. durchgeführte vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB), Abwägung nach § 139 BauGB und Beschlussfassung Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB

a) Erläuterung:

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Hauptvoraussetzung hierfür ist, dass die Tatbestandsmerkmale des § 136 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen, insbesondere dass in dem in Rede stehenden Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind, die durch die Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert oder beseitigt werden können. Diese Missstände können nur durch eine umfassende Sanierung behoben werden. Ziel eines Sanierungsgebiets ist es, die bauliche Substanz zu verbessern, die Wohn- und Lebensqualität zu steigern und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Sanierung erfolgt oft durch Maßnahmen wie Gebäudesanierung, Umgestaltung öffentlicher Räume und Infrastrukturmaßnahmen für private Eigentümer sowie die Gemeinde Glattbach.

Außerdem ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes Voraussetzung für die Förderung gemeindlicher Maßnahmen – mittels Finanzmittel aus der Städtebauförderung.

Nach § 142 Abs. 2 BauGB ist ein Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Richtschnur sind dabei in erster Linie die Ziele und Zwecke der Sanierung aber auch andere Gesichtspunkte, wie etwa die Dringlichkeit der Maßnahmen oder die zur Verfügung stehenden Mittel. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind können, müssen aber nicht aus dem Gebiet ausgenommen werden. Die Gemeinde hat insoweit einen planerischen Gestaltungsspielraum. Die städtebauliche Sanierung ist stets eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme. Sie dient der Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebietes und nicht nur einzelner Grundstücke.

Nach § 142 Abs. 3 S. 2 BauGB ist in der Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Aus dieser Bezeichnung muss sich eindeutig ergeben, welche Flächen sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung befinden. Darüber hinaus wird der Satzung ein Lageplan beigelegt, aus dem das Sanierungsgebiet hervorgeht.

Die Sanierungssatzung muss keine Begründung enthalten; ebenso wenig müssen in ihr die Ziele und Zwecke der Sanierung bezeichnet sein. Allerdings ist eine Sanierungssatzung nur dann gültig, wenn der Gemeinderat auch die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in den Grundzügen beschlussmäßig gebilligt hat. Dies soll anschließend folgen.

Als Basis für den Erlass eines förmlichen Sanierungsgebiets dienen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das beauftragte Büro arc.grün hat in einem Teilbereich des Gemeindegebiets vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Gemeinderatsbeschluss vom 28.03.2023).

An der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen waren die Betroffenen gem. § 137 BauGB u. a. im Rahmen des Ortsrundgangs im Oktober 2022 (ca. 40 Teilnehmende), über eine Fragebogenaktion im April 2023 (216 Eigentümer wurden angeschrieben, 79 Rückmeldungen sind eingegangen) sowie durch die Projektwerkstatt im Dez. 2023 (ca. 20 Interessierte) beteiligt und konnten Ideen und Anregungen zur Altortentwicklung mitteilen.

Zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden vom 11.04.2023 bis zum 15.05.2023 die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB gehört.

Das beauftragte Büro arc.grün hat alle eingeholten Unterlagen und Untersuchungen ausgewertet.

Für den Erlass eines Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung sind folgende Sachverhalte zu klären:

- Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB wurde erläutert (das Abwägungsergebnis „Beteiligung nach § 139 BauGB wurden den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung als Anlage übersandt).
- Die öffentlichen Aufgabenträger wurden darum gebeten, Äußerungen zukommen zu lassen und gleichzeitig über eingeleitete oder beabsichtigte Maßnahmen zu informieren, die für die Sanierung des Altortes bedeutsam sein können.
- Die Betroffenen wurden in einem Fragebogen, auf der Homepage, im Mitteilungsblatt und über weitere Veranstaltungen und Plattformen umfangreich informiert und beteiligt.
- Beurteilungsunterlagen 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 wurden im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen“ Glattbachs detailliert betrachtet und in der Sitzung vorgebracht.

Für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde ein Vorschlag erstellt (Fassung vom 23.04.2024 – 14,92 ha).

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird eine Frist von 15 Jahren vorgeschlagen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren können die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§ 152 bis 156a BauGB) ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Gründe, die die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts zwingend erforderlich machen, sind derzeit nicht erkennbar. Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht zu erwarten. Ausgleichsbeiträge zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen werden nicht erhoben. Vielmehr steht zu befürchten, dass die Regelungen des besonderen Sanierungsrechts die alsbaldige Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren würden. Die Eingriffe der Gemeinde sollen sich vor allem darauf beschränken, initiiierend und steuernd die in Ansätzen

vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Darüber hinaus befinden sich die wesentlichen Flächen der Erneuerung im Eigentum der Gemeinde.

Es wird ein möglichst einfaches sanierungsrechtliches Verfahren angestrebt. Sollte sich im Laufe der Sanierung herausstellen, dass besondere Vorschriften des BauGB notwendig sind, kann die Satzung jederzeit ergänzt und erweitert werden.

Von Frau Thrum werden die steuerlichen Vorteile im Sanierungsgebiet für die privaten Grundstückseigentümer nochmals näher erläutert. Demnach erhalten die Eigentümer einen „Sondervorteil“ und Investitionsanreiz, wenn bauliche Anlagen äußere Missstände und Mängel aufweisen. Die Herstellungskosten von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind auf 12 Jahre absetzbar (8 Jahre bis zu 9 % und 4 Jahre bis zu 7%).

Im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes
- Maßnahmen zur Erhaltung von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden mit ortsbildprägendem Charakter

Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter betreffen und/oder auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen sowie den Soll-Bestimmungen einer Gestaltungsfibel entsprechen. Eine entsprechende Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde ist zu treffen.

Es wird vorgeschlagen, Sanierungsberatungen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet anzubieten. Grundlage für jeden Förderantrag ist das Beratungsprotokoll des Sanierungsarchitekten, in dem die förderfähigen empfohlenen Maßnahmen dargestellt sein müssen. Eine Beratung kann bis zu 5 Stunden für den Bereich Gebäude sowie bis zu 3 Stunden für den Bereich Freiflächen in Anspruch genommen werden. Weiterhin kann eine grundsätzliche steuerliche Beratung an den regelmäßig stattfindenden Beratungstagen bis zu 3 Stunden in Anspruch genommen werden, ebenfalls für eine energetischen Beratung. Die Beratungsleistungen sind für den Antragstellenden kostenfrei.

Des Weiteren kann die Gemeinde bei einer Grundstücksveräußerung innerhalb des Sanierungsgebiets ggfs. vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Dies muss allerdings dem Wohl der Allgemeinheit dienen und es müssen Ausnahmen beachtet werden, wonach keine Ausübung möglich ist (u. a. Schenkung, Tausch, Verkauf im engeren Familienkreis, Verkauf an öffentliche Bedarfsträger, Bauliche Anlage weist keine „Missstände“ auf).

Diskussionsverlauf:

Zu einer von Herbert Weidner vorgebrachten Frage hinsichtlich der Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen rät Frau Thrum bei detaillierten steuerlichen Fragestellungen ggfs. einen Steuerberater hinzuzuziehen und zu befragen.

Beschluss:

Vom Sachvortrag über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

b) Behandlung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Zum Voruntersuchungsgebiet in der Fassung vom 28.03.2023 wurden 20 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 139 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2023 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 15.05.2023 gebeten. Über die Auswertung der

Rückmeldungen wurden die Mitglieder der Lenkungsgruppe in der Sitzung vom 23.05.2023 bereits informiert. Insgesamt gab es 15 zustimmende Antworten, keine Einwände und 17 Hinweise.

Die Hinweise und Anregungen sind für das ISEK und im Bericht schon vorhanden z. B. Raumordnungsziele, Denkmäler, Immissionen oder dienen als Anregung im Rahmen der Umsetzung bzw. des Gestaltungshandbuchs (z. B. Leitungen, Genehmigungsrechtliche Verfahren, Nutzungsrechte).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diskussionsverlauf:

Ursula Maidhof weist noch darauf hin, dass neben den Baudenkmalern, die gemäß Hinweis der Denkmalbehörde ins ISEK bereits eingearbeitet wurden, auch zwei Peststeine vorhanden sind.

c) Abwägung:

Beschluss:

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 139 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

d) Abgrenzung Sanierungsgebiet

Frau Thrum zeigt den Lageplan mit dem Vorschlag der Gebietsabgrenzung auf und erläutert diesen. Dieser entspricht nahezu dem Umgriff des VU-Gebietes.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Abwägung das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Glattbach“ gem. § 142 Abs. 1 BauGB mit dem Plan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes in der Fassung vom 23.04.2024.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

e) Satzungserlass

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Sanierungssatzung in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die öffentlichen Aufgabenträger sowie der Öffentlichkeit.

Der Entwurf der Sanierungssatzung wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld der Sitzung als Anlage übersandt.

In § 3 des Satzungsentwurfs sind die Genehmigungspflichten geregelt. Hierzu wird vorgeschlagen, dass die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung finden.

Frau Thrum erläutert hierzu die Details. Demnach entsteht durch die Anwendung des § 144 BauGB die Verpflichtung, dass bauliche Vorhaben oder Rechtsvorgänge an Grundstücken

innerhalb des Sanierungsgebietes einer schriftlichen Genehmigung durch die Genehmigungsstelle (Gemeinde) bedürfen. Von den Rechtsvorgängen werden u. a. erfasst, Grundstücksveräußerungen und -teilungen sowie Miet- und Pachtverträge.

Diskussionsverlauf:

Innerhalb des Gemeinderates besteht Einigkeit, dass ein Genehmigungsvorbehalt bei Miet- und Pachtverträgen nicht erfolgen sollte und dies bei Anwendung des § 144 BauGB ausgenommen werden sollte.

Eberhard Lorenz äußert, dass er ein Problem mit der Formulierung in § 1 (Festlegung des Sanierungsgebietes) der Sanierungssatzung habe. Dort ist aufgeführt, dass im Sanierungsgebiet „städtebauliche Missstände“ vorliegen. Seiner Meinung nach ist diese Wortwahl nicht korrekt, da nicht jedes Grundstück und Wohnhaus im gesamten Gebiet „bauliche“ Missstände aufweise. Durch diese Formulierung fühlen sich möglicherweise Grundstückseigentümer angegriffen.

Hierzu erfolgt von Bürgermeister Kurt Baier und von Frau Thrum die Mitteilung, dass es sich hierbei um einen Terminus technicus aus dem Baurecht handelt und diese Formulierung vorgegeben ist. Ein Sanierungsgebiet kann nur dort ausgewiesen werden, wo auch tatsächlich städtebauliche Missstände vorliegen. An der Formulierung sei deshalb nichts zu ändern.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Abwägungen die Sanierungssatzung „Ortsmitte Glattbach“ gem. § 142 Abs. 3 BauGB.

§ 3 „Genehmigungspflichten“ wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Ausgenommen ist die Genehmigung für Miet- und Pachtverträge.“

Eine Ausfertigung der Satzung liegt der Niederschrift bei. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

3. Bund-Länder Programme zur Städtebauförderung - Anmeldung der im Geltungsbereich der künftigen Sanierungssatzung im Jahr 2024 vorgesehenen Maßnahmen; Erörterung und Beschlussfassung

Ein Antrag auf Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm für das Jahr 2024 wurde im Oktober 2023 gestellt.

Mit der Regierung hat die Verwaltung folgende Maßnahmen für das Jahr 2024 abgestimmt:

- 1. Durchführung Ideen- und Gestaltungswettbewerb Johann-Desch-Platz/Ortsmitte**
Es ist beabsichtigt, die Glattbacher Ortsmitte mit dem Johann-Desch-Platz neu zu gestalten. Hierfür soll ein Ideen- und Gestaltungswettbewerb im Jahr 2024 durchgeführt werden. Ein Fachbüro soll die Gemeinde Glattbach bei der Wettbewerbsdurchführung unterstützen.
- 2. Schaffung weiterer Begrünung durch Baumpflanzungen entlang der Hauptstraße**
Im Bereich des BA 2 in der Hauptstraße sollen Baumpflanzungen an 3-4 Örtlichkeiten vorgenommen werden, um für weitere Begrünung in der Hauptstraße zu sorgen. Hierzu

ist Grunderwerb durch die Gemeinde Glattbach zu tätigen und die Örtlichkeit entsprechend baulich herzustellen.

3. Erstellung eines Gestaltungshandbuch

Es ist vorgesehen, eine Gestaltungsfibel mit Empfehlungen für die Sanierung bzw. Gestaltung von privaten Gebäuden und des Gebäudeumfeldes an Dach, Fassade, Schaufenster sowie Hof- und Geschäftsflächen im Innen- und Altortbereich zu erarbeiten.

Bürgermeister Kurt Baier erläutert, dass die genannten Projekte zügig, unmittelbar nach Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm angegangen und hierfür die notwendigen Beauftragungen im Gemeinderat vorgenommen werden sollen. Derzeit sei die Verwaltung bereits mit der Angebotseinholung befasst.

Bezüglich der geplanten Baumpflanzungen im Bereich des BA 2 gab es bereits Gespräche mit den Grundstückseigentümern und auch schon Zusagen, für den notwendigen Grunderwerb sowie die geplanten Pflanzungen.

Auch für die Erstellung eines Gestaltungshandbuches werden derzeit Fachbüros angefragt. Diese Büros sollten die Gemeinde Glattbach außerdem bei der Durchführung von Sanierungsberatungen und der Erstellung eines Kommunalen Förderprogramms unterstützen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den von der Verwaltung vorgeschlagenen und bereits mit der Regierung von Ufr. abgestimmten Maßnahmen für das Jahr 2024 zu.

Nach erfolgter Förderzusage hat der Gemeinderat über die Beauftragungen zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

4. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Ursula Maidhof möchte wissen, wie die Öffentlichkeit hinsichtlich der Billigung des ISEK und Ausweisung Sanierungsgebiet informiert wird.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass die Verwaltung dies noch festlegen wird. Insbesondere werde man die Bürgerinnen und Bürger über das Amts- und Mitteilungsblatt, die Sozialen Netzwerke, Homepage und ggfs. zu gegebener Zeit mittels Bürgerversammlung informieren.

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.