

Sitzungs-Datum
27. September 2023Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat**SITZUNGSTEILNEHMER**

Sitzungsteilnehmer		Bemerkung / Vertretung
Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Adams, Ingo	2. Bürgermeister	
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Katja	Gemeinderätin	anwesend bis 19:35 Uhr
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Großmann, Jürgen	Gemeinderat	
Heeg, Carola	Gemeinderätin	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Huyer, Ute	Gemeinderätin	
Kempf-Blatt, Dietmar	Gemeinderat	
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Kruschina, Steffen	Gemeinderat	
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Rückert, Karin	Gemeinderätin	
Stahl, Toni	Gemeinderat	

Abwesend:

Albert, Michael	Gemeinderat	
Baumann, Jörg	Gemeinderat	
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Goymann, Anja	Gemeinderätin	
Stürmer, Andrea	Gemeinderätin	

Schriftführer		
Heuberger Monika		

Verwaltung		
Heuberger, Monika		
Müller, Michael		
Sauer, Alexander		
Volk, Martin		
Wenzel, Thomas		



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

TAGESORDNUNG

Nichtöffentlicher Teil:

1.	Begrüßung
2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
3.	Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Haibach Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit eingearbeitetem Verkehrsentwicklungskonzept, Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen - Vorstellung, Erörterung, Billigungsbeschluss
4.	Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung - Erläuterung der gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen, Abwägung nach § 137 und 139 BauGB und Beschlussfassung (Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB)
5.	Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung - Anmeldung der im Geltungsbereich der künftigen Sanierungssatzung im Jahr 2024 vorgesehenen Maßnahmen - Erörterung und Beschlussfassung
6.	Allgemeines



Sitzungs-Datum Uhrzeit von-bis
27. September 2023 19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

1.	Begrüßung
-----------	------------------

2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
-----------	--

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass von den 20 geladenen Gemeinderäten 15 erschienen sind, der Gemeinderat beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

Die Gemeinderäte Michael Albert, Jörg Baumann, Jürgen Goldhammer, Anja Goymann und Andrea Stürmer sind für die heutige Sitzung entschuldigt.

Es sind somit 16 Stimmberechtigte anwesend.

3.	Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Haibach Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit eingearbeitetem Verkehrsentwicklungskonzept, Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen - Vorstellung, Erörterung, Billigungsbeschluss
-----------	--

Sachverhalt:

Das beauftragte Büro [arc.grün](https://www.arc-gruen.de) | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh (arc.grün), Kitzingen hat gemeinsam mit den Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Haibach erarbeitet.

An der Erarbeitung des ISEK war die Bevölkerung u. a. im Sommer 2021 im Rahmen eines Ortsrundgangs sowie im Frühjahr 2022 durch ein elektronisches Bürgerbeteiligungsverfahren, alternativ mittels »Postkartenabfrage«, eingebunden.

Der Entwurf der ISEK-Textfassung wurde im August 2023 den Gemeinderatsmitgliedern über-gaben und zwischenzeitlich fertiggestellt.

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

Das Büro arc.grün teilt wie folgt mit:

»Ein ISEK ist ein strategisches Planungsinstrument, das die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung Haibachs in den kommenden Jahren bildet. Die Erstellung ist notwendig, um



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

den Ort Haibach 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 unsere 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 Haibachs zu identifizieren. Dies umfasste Bereiche wie Bevölkerungsentwicklung, Daseinsinfrastruktur 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 Analyseergebnisse 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 diesem Zusammenhang wurden verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten geprüft, einschließlich öffentlicher Fördermittel oder Partnerschaften. 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 liegt als Anlage diesen Erläuterungen bei.«

Herr Thomas Wirth und Frau Diana Thrum vom beauftragten Fachbüro sind in der Sitzung anwesend und erläutern den Tagesordnungspunkt.

Im Anschluss an die Erläuterungen und PP-Präsentationen stellt **Herr Wirth** nochmals fest, dass ISEK ein dynamischer Prozess ist, der die Richtung für die Entwicklung Haibachs festlegen soll. Dieser Prozess wird nicht abgeschlossen, sondern immer mal wieder weiter- und fortgeschrieben.

Den Erläuterungen zur heutigen Sitzung liegen die folgenden Unterlagen bei:

- ISEK-Textfassung vom 19.09.2023 mit Anlagen 1 bis 7
- Vortrag des Fachplaners
- Erläuterung / Beschlussvorschlag des Fachplaners

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einschließlich des Verkehrsentwicklungskonzeptes befürwortend zur Kenntnis und schließt sich den entwickelten Zielen und Leitlinien an. Die erarbeiteten Ziele bilden die Grundlage dafür, den künftigen Herausforderungen insbesondere des



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

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
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans (Zentrum und zentrumsnahe Grundstücke)
- 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 Haushalts-beratungen vorzulegen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird je nach Erfordernis fortgeschrieben und ein Monitoring durchgeführt. In welcher Weise das Monitoring durchgeführt wird, ist in einer späteren Sitzung des Gemeinderates zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

ja: 15 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: GR Katja Fuchs ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht mehr anwesend.

4.	Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung - Erläuterung der gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen, Abwägung nach § 137 und 139 BauGB und Beschlussfassung (Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB)
-----------	---

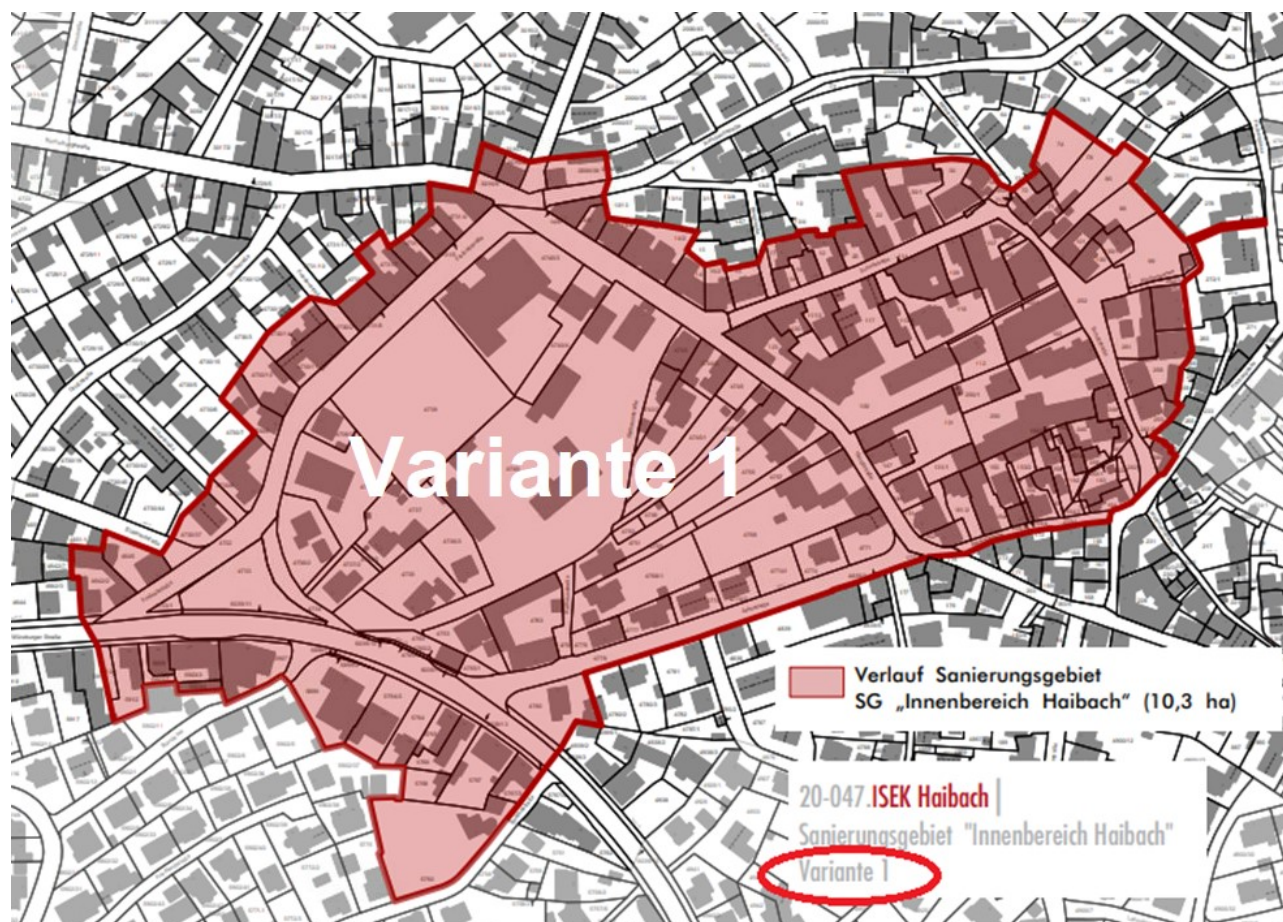
Sachverhalt:



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat



Sitzungs-Datum
27. September 2023Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Sanierungsgebiet "Innenbereich Haibach" Variante 1	Anzahl		Einzel- summe	Gesamt- summe	Gesamt- summe Position
Weitere Vorbereitende Untersuchungen					295.000 €
Untersuchungen der Bestandsgebäude (Dr. Albert-Liebmann-Schule, Altes Kino, Annahaus, Bauamt)	4	Stk.	7.500 €	30.000 €	
Städtebaulicher Rahmenplan "Neue Mitte Haibach"	1	Stk.	75.000 €	75.000 €	
Machbarkeitsstudie Bürgerbüro - An-/Neubau	1	Stk.	25.000 €	25.000 €	
Versuchsstrecke "Sommerstraße"	1	Stk.	15.000 €	15.000 €	
Parkraumkonzeption und Parkleitsystem für den Innenbereich	1	Stk.	30.000 €	30.000 €	
Feinuntersuchung mit städtebaulicher Vertiefung (Flur 85 (ff.), 5760 und weitere)	3	Stk.	25.000 €	75.000 €	
Kommunales Förderprogramm	1	Stk.	10.000 €	10.000 €	
Gestaltungshandbuch	1	Stk.	25.000 €	25.000 €	
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	1	Stk.	10.000 €	10.000 €	
Ordnungsmaßnahmen					4.325.000 €
Grunderwerb, Bodenordnung/Vermessung, Grundstücksfreilegung, Abbruch von Gebäuden/-teilen	,-		,-	,-	
Gestaltung/Aufwertung als Geschäftsbereich Freiheitstraße und Hauptstraße	4.000	m²	400 €	1.600.000 €	
Aufwertung Haibacher Dreieck	1.350	m²	300 €	500.000 €	
Schaffung Aufenthaltsfläche Schollstraße	1.250	m²	300 €	400.000 €	
Aufwertung Bereich Nepomuk-Statue	1.270	m²	200 €	300.000 €	
Umgestaltung Knotenpunkte Würzburger Str./Jahnstraße	300	m²	250 €	100.000 €	
Umgestaltung Knotenpunkte und Würzburger Str./Freiheitstraße	600	m²	250 €	200.000 €	
Errichtung einer Querungsmöglichkeit über die St 2312 an der Jahnstraße	1	Stk	25.000 €	25.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Schollstraße	2.100	m²	400 €	900.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Fußverbindungswege	750	m²	400 €	300.000 €	
Einrichtung Parkdeck/-hof/-scheune	,-		,-	,-	
Baumaßnahmen					,-
(energetische) Sanierung sowie Erneuerung oder Neubau kommunaler Gebäude (Dr. Albert-Liebmann-Schule, Altes Kino, Annahaus, Bauamt, Hausnummer 26 1/2)	,-		,-	,-	
Unterstützung Modernisierung privater Maßnahmen (komm. Förderprogramm)	,-		,-	,-	
privat - Modernisierung Gebäude (mittlerer Sanierungsbedarf) ca.	45	Stk.	55.000 €	2.475.000 €	
privat - Modernisierung Gebäude (erheblicher Sanierungsbedarf) ca.	30	Stk.	100.000 €	3.000.000 €	
Einnahmen					0 €

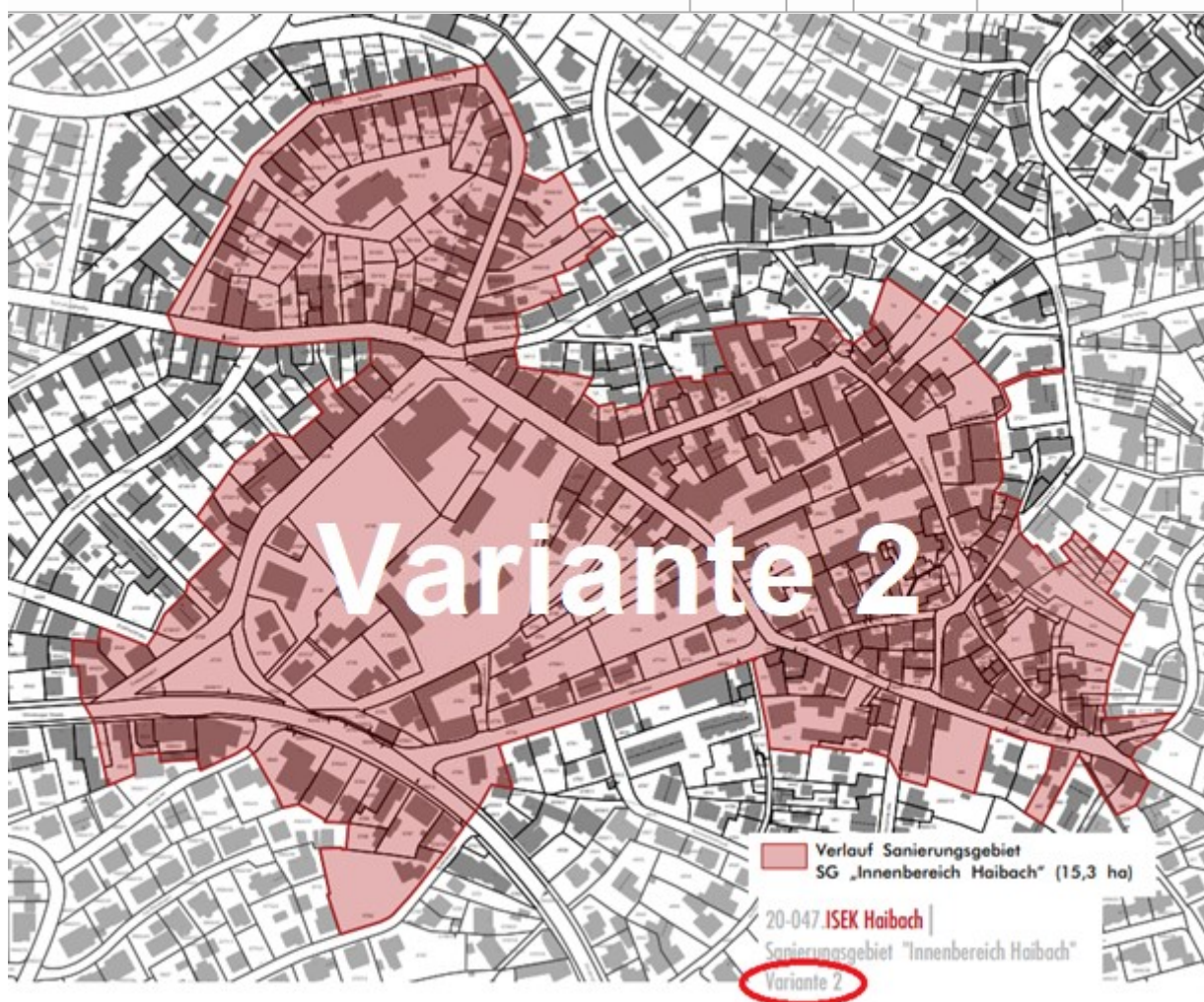


Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

keine Grundstückserlöse vorgesehen	,-		,-	,-	
keine Ausgleichsbeiträge vorgesehen	,-		,-	,-	
Gesamtkosten ohne Baumaßnahmen (brutto)					4.620.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten	60 %	*		4.620.000 €	2.772.000 €
Eigenanteil der Gemeinde	40 %	*		4.620.000 €	1.848.000 €





Sitzungs-Datum 27. September 2023
Uhrzeit von-bis 19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Sanierungsgebiet "Innenbereich Haibach" Variante 2	Anzahl		Einzel- summe	Gesamt- summe	Gesamtsumme Position
Weitere Vorbereitende Untersuchungen					370.000 €
Untersuchungen der Bestandsgebäude (Dr. Albert-Liebmann-Schule, Altes Kino, Annahaus, Bauamt)	4	Stk.	7.500 €	30.000 €	
Städtebaulicher Rahmenplan "Neue Mitte Haibach"	1	Stk.	75.000 €	50.000 €	
Machbarkeitsstudie Bürgerbüro - An-/Neubau	1	Stk.	25.000 €	25.000 €	
Versuchsstrecke "Sommerstraße"	1	Stk.	15.000 €	15.000 €	
Parkraumkonzeption und Parkleitsystem für den Innenbereich	1	Stk.	30.000 €	30.000 €	
Feinuntersuchung mit städtebaulicher Vertiefung (Flur 85 (ff.), 199, 183/4, 834 (ff.), 5760 und weitere)	6	Stk.	25.000 €	150.000 €	
Kommunales Förderprogramm	1	Stk.	10.000 €	10.000 €	
Gestaltungshandbuch	1	Stk.	25.000 €	25.000 €	
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	1	Stk.	10.000 €	10.000 €	
Ordnungsmaßnahmen					6.525.000 €
Grunderwerb, Bodenordnung/Vermessung, Grundstücksfreilegung, Abbruch von Gebäuden/-teilen	-		-	-	
Gestaltung/Aufwertung als Geschäftsbereich Freiheitstraße und Hauptstraße	4.000	m²	400 €	1.600.000 €	
Aufwertung Haibacher Dreieck	1.350	m²	300 €	500.000 €	
Schaffung Aufenthaltsfläche Schollstraße	1.250	m²	300 €	400.000 €	
Aufwertung Bereich Nepomuk-Statue	1.270	m²	200 €	300.000 €	
Umgestaltung Knotenpunkte Würzburger Str./Jahnstraße	300	m²	250 €	100.000 €	
Umgestaltung Knotenpunkte und Würzburger Str./Freiheitstraße	600	m²	250 €	200.000 €	
Errichtung einer Querungsmöglichkeit über die St 2312 an der Jahnstraße	1	Stk.	25.000 €	25.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Schollstraße	2.100	m²	400 €	900.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Rohrbachstraße	700	m²	300 €	300.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Burg-/Haidebachstraße	3.800	m²	300 €	1.200.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Merkelstraße	450	m²	200 €	100.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Waldhornstraße	644	m²	200 €	200.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Hauptstraße	1.800	m²	200 €	400.000 €	
Gestaltung/Aufwertung Fußverbindungswege	750	m²	400 €	300.000 €	
Einrichtung Parkdeck/-hof/-scheune	-		-	-	
Baumaßnahmen					-
(energetische) Sanierung sowie Erneuerung oder Neubau kommunaler Gebäude (Dr. Albert-Liebmann-Schule, Altes Kino, Annahaus, Bauamt, Hausnummer 26 1/2)	-		-	-	



Sitzungs-Datum Uhrzeit von-bis
 27. September 2023 19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
 in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Unterstützung Modernisierung privater Maßnahmen (komm. Förderprogramm)	-		-	-	
privat - Modernisierung Gebäude (mittlerer Sanierungsbedarf) ca.	85	Stk.	55.000 €	4.675.000 €	
privat - Modernisierung Gebäude (erheblicher Sanierungsbedarf) ca.	45	Stk.	100.000 €	4.500.000 €	
Einnahmen					0 €
keine Grundstückserlöse vorgesehen	-		-	-	
keine Ausgleichsbeiträge vorgesehen	-		-	-	
Gesamtkosten ohne Baumaßnahmen (brutto)					6.895.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten	60 %	*		6.895.000 €	4.137.000 €
Eigenanteil der Gemeinde	40 %	*		6.895.000 €	2.758.000 €

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

Diesbezüglich hat das beauftragte Büro arc.grün (in einem Teilbereich des Gemeindegebiets) vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

An der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen waren die Betroffenen gem. § 137 BauGB u. a. im Rahmen des Ortsrundgangs im Sommer 2021 und über eine Fragebogenaktion im Herbst 2021 beteiligt und konnten Ideen und Anregungen zur Altortentwicklung mitteilen. Ein zusätzlicher Aufruf erfolgte auch im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 11. Mai 2023 und am 25. Mai 2023.

Zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden vom 27. März 2023 bis zum 8. Mai 2023 die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB gehört.

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

Liegen Grundstücke in einem Sanierungsgebiet, können sich bei privaten Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer u. a. steuerliche Vorteile oder auch Fördermöglichkeiten, unter anderem im Rahmen von Sanierungen der Gebäudeaußenbereiche, ergeben.

Das Büro arc.grün teilt wie folgt mit:

»Die Gemeinde Haibach beschloss am 13.10.2021 zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für ein Sanierungsgebiet im Innenbereich des Ortsteils Haibach auf der Grundlage des § 141 Absatz 1 BauGB vorbereitende Untersuchung durchzuführen und damit städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

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 Sanierungsgebietes 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 Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Gemeinde Haibach.

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

Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB sowie der Betroffenen nach § 137 BauGB wurden erläutert (Anlage 1).

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 Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen“ Haibachs detailliert betrachtet und in der Sitzung vorgebracht.

Zwei Vorschläge zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden vorgestellt (Anlage 2 und Anlage 3 der Erläuterungen zur heutigen Sitzung).

Die Fachplaner empfehlen das Sanierungsgebiet in der Fassung vom 27.09.2023 Variante 2 gemäß Anlage 3 der Erläuterungen zur heutigen Sitzung.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist 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 zunächst eine Frist von 15 Jahren vorgeschlagen. Im vereinfachten Sanierungsverfahren können die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechtes (§ 152 bis 156a BauGB) und die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Gründe, die die



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes zwingend erforderlich machen, sind derzeit nicht erkennbar. Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht zu erwarten. Ausgleichsbeträge 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, 4 initiiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Darüber hinaus befinden sich die wesentlichen Flächen der Erneuerung im Eigentum der Gemeinde. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB stellt sicher, dass sämtliche Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, befristete Miet- und Pachtverträge, Veräußerungen im Erbbaurecht, Baulaständerungen/-aufhebungen oder Teilung des Grundstückes einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterliegen. Es wird ein möglichst einfaches sanierungsrechtliches Verfahren angestrebt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt ausgeschlossen. Sollte sich im Laufe der Sanierung herausstellen, dass besondere Vorschriften des BauGB notwendig sind, kann die Satzung jederzeit ergänzt und erweitert werden. 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.

Den Erläuterungen zur heutigen Sitzung liegen die folgenden Unterlagen bei:

Anlage 1*) - Abwägungsergebnis - Beteiligung nach §137 und 139 BauGB

Anlage 2*) - Umgriff Sanierungsgebiet Variante 1 mit KoFi

Anlage 3*) - Umgriff Sanierungsgebiet Variante 2 mit KoFi

Anlage 4*) - Sanierungssatzung Anlage 5 - Bekanntmachung«

*)siehe Anlage TOP_4_Erlaeuterung_Beschlussvorschlag_Anlagen_zum_Beschluss

Zusätzliche Anlage: Sanierungsgebiet_Variante_2_GR2_K.Sangeb_HAI_V2_2023-09-19

Zusätzliche Anlage: Sanierungsgebiet_Variante_1_GR2_K.Sangeb_HAI_V1_2023-09-19

Herr Wirth weist darauf hin: Der Vorteil der Festlegung eines Sanierungsgebietes beruht darauf, dass Sanierungsmaßnahmen privater Grundstückseigentümer/innen, die in diesem Gebiet durchgeführt werden, gem. EStG steuerlich abgeschrieben werden können.

GR Bernd Oppenrieder fragt, ob es problemlos möglich ist, das Sanierungsgebiet zu erweitern, z.B. mit Grünmorsbach und Dörmorsbach.

Hierzu antwortet **Alex Sauer**, dass alles, was sich nicht im Untersuchungsgebiet befindet, eines eigenen Verfahrens bedarf.



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

GR Jürgen Großmann möchte wissen, ob ein Projekt direkt bei Kauf bereits vorgestellt werden muss.

Herr Wirth antwortet, dass der Verwendungszweck, ohne genauen Plan, mit einfacher Skizze ausreichend ist.

GR Katja Fuchs verlässt die Sitzung um 19:35 Uhr aus dienstlichen Gründen.

Ab diesem Zeitpunkt: 15 Stimmberechtigte

Herr Wirth schlägt dem Gemeinderat vor, eine Sanierungssatzung, Variante 2, zu erlassen, da hier ein höherer Handlungsbedarf besteht.

GR Bernd Oppenrieder möchte wissen, was für die Verkleinerung des Sanierungsgebietes mit „merkwürdigen Ecken“ spricht.

Herr Wirth erklärt hierzu, dass die Sanierungsmöglichkeit bewertet und danach geschaut wurde. Die „Ecken“ sind Neubauten, deshalb sind diese nicht im Sanierungsgebiet enthalten. Man sollte mit dem Gebiet starten, dies kann auch noch erweitert werden. (Eine Betrachtung der Häuser von innen erfolgte nicht.)

GR Jürgen Großmann stellt fest, dass die nördliche Seite der Burgstraße nicht dabei ist. Warum werden nicht beide Seiten berücksichtigt?

Herr Wirth stellt fest, dass dort im privaten Bereich kein Handlungsbedarf besteht. Er sieht kein Problem für eine spätere Erweiterung, es wurde die mittlere Größe empfohlen. Die Erweiterung ist unkompliziert, da keine Verfahren eingeleitet werden müssen. Es muss nur eine Auslegung der Erweiterung/Änderung erfolgen.

Es wurden alle angefragt, Ergänzungen dargelegt, mit dem Ergebnis des Sanierungsbedarfs. Er bittet um Diskussion, welcher Bedarf besteht. Er empfiehlt die mittlere Sanierungsgröße, Variante 2.

GR Bernd Oppenrieder fragt bzgl. der Empfehlung – für die kleinere Ausführung spricht eine entsprechende Konzentration.

Herr Wirth möchte den Start des Programms überschaubar lassen. Der Bereich des Burgkindergartens hält er für wichtig mit aufzunehmen.

Alex Sauer bemerkt, dass es vor allem darum geht, gemeindliche Flächen aufzuwerten (Straßen, Aufenthaltsräume). Es muss überschaubar und finanzierbar sein.

Herr Wirth stellt fest, dass sich mit dem Bereich „Burgkindergarten“ das Gebiet in die mittlere Größe wandeln wird.

GR Jürgen Großmann fragt, ob die Straße mit einem defekten Kanal, z. B. Klasse 0, dann ebenfalls gefördert wird. Wenn dies so ist, entsteht ein mittleres Gebiet wg. Rohrbachstraße.

Herr Wirth antwortet, die Rohrbachstraße ist im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet. Hier können später immer noch über eine mögliche nachträgliche Einzelförderung



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

entsprechende Zuschüsse beantragt werden. Er empfiehlt eine schrittweise Vorgehensweise.

Bgm. Andreas Zenglein sieht es als sinnvoll an, dass die Rohrbachstraße im Sanierungsgebiet enthalten ist.

GR Bernd Oppenrieder ist der Ansicht, dass das Gebiet „Burgkindergarten“ auch dabei sein soll. Das östliche Gebiet - welche Argumente bestehen hierzu?

Frau Thrum antwortet, dass dies zum einen zum Altortbereich zählt (1. Kern) und ein Bürger hat dies mit beantragt. Es handelt sich hier im rückwärtigen Bereich um ungenutzte Flächen.

2. Bgm. Ingo Adams fasst zusammen, dass heute das Gebiet festgelegt werden soll. Es liegen zwei Varianten vor. Man sollte sich die Kosten hierzu anschauen. Bei Variante 2 werden hierzu etwa 6 Mio EUR veranschlagt. Hierfür gibt es Zuwendungen in Höhe von 60 % der Gesamtaufwendungen.

Herr Wirth stellt fest, dass die 40 % dieser 6 Mio EUR im Haushalt festgeschrieben werden müssen.

Frau Thrum ergänzt, dass die privaten Gebiete in den Kostenschätzungen nicht beinhaltet sind.

2. Bgm. Ingo Adams fragt weiter, dass für diese Kosten nicht nur geplant, sondern auch gebaut werden soll.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass die Gemeinde auch einige Projekte in diesem Gebiet hat. Er sieht es als wichtig an, dass die Gemeinde ein Zeichen setzt und mit der Umsetzung beginnt.

Nach der Vorstellung des Verkehrsentwicklungskonzepts erfolgt weitere Diskussion hierzu:

GR Beate Konrad fragt nach der Aussage zum ruhenden Verkehr.

Herr Wirth antwortet hierzu, dass Vorschläge zu Tempo 30 Zonen, Radwege und Falschparker (Katalog) unterbreitet wurden.

Frau Thrum bemerkt, dass im Geschäftsbereich Friedenstraße und bei den Hauptgeschäften der Verkehr herausgehalten werden soll und die Schaffung von Parkmöglichkeiten notwendig ist. Weiter wurde dies noch nicht verfolgt.

GR Beate Konrad sieht die Parksituation als Katastrophe.

Herr Wirth erklärt, dass bei der Zählung die Gegebenheiten nicht extrem waren, sonst wären Vorschläge hierzu mit aufgenommen worden. Die Verkehrsplaner empfehlen, dies über Verkehrsplanungen zu regeln und eine Parkplatzregelung zu schaffen. Die Falschparker müssen wegkommen, dann könnte es funktionieren, wenn konkrete Markierungen die Parkflächen anzeigen und eine entsprechende Überwachung hierzu möglich wäre. Laut der Zählung kann der Bedarf an Parkplätzen gedeckt werden.



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Bgm. Andreas Zenglein erwidert, dass hier ganz Haibach betrachtet werden muss. Das Parken ist ein eigenes Thema.

GR Bernd Oppenrieder sieht in diesem Verkehrskonzept keine „Sternstunde“ des Fachbüros, wenn er dabei an das Fahrradkonzept denkt.

2. Bgm. Ingo Adams sieht heute Abend die Schlussdarstellung mit der entsprechenden Publikation. Dies wird die Grundlage für Haibach sein. Er bedankt sich für die Ausführungen und Erläuterungen hierzu. Er weist noch darauf hin, dass ihm die Ortskrone am Herzen liegt. Diese sollte möglichst gut gemacht werden. Es gibt so viele Möglichkeiten. Wir sollten heute ein sinnvolles, gutes Verfahren anstoßen. Es sollte eine Architekturausschreibung und eine Befragung der Bevölkerung erfolgen. Welche Erfahrungswerte liegen hierzu vor, welche Kombinationen sind hier anzuregen?

Herr Wirth schlägt vor, im Gemeinderat zu überlegen, welche Nutzungen künftig vorgesehen werden sollen – z.B. Wohnen, Park, Bildung und das auszugrenzen, was man nicht haben will. Die Erschließung ist zu klären (Zuwege, Zufahrten, Kino, Tiefgarage). Hierzu sollten dann Arbeitsgruppen gebildet werden. Mit dieser Vorstellung geht man in die Bürgerbeteiligung, danach werden Machbarkeitsstudien durchgeführt. Prüfung, ob man selbst baut oder einen Investor beauftragt. Dann kann der Wettbewerb gestartet werden und die Ausführung beginnen.

GR Bernd Oppenrieder widerspricht hier. Weil man sich mit der Gemeinde identifizieren sollte, sollten als erstes die Bürger bestimmen, was dort passieren soll. Hierzu wäre ein Bürgerrat ein probates Mittel, in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ein Pflichtenheft zu erarbeiten. Erst danach sollten die technischen Untersuchungen erfolgen, nach dem Prinzip, Betroffene zu Beteiligten machen.

Herr Wirth informiert, dass aus der Erfahrung bei Bürgerbeteiligungen vorher die Bedürfnisse festgelegt werden.

GR Bernd Oppenrieder erklärt hierzu, dass dies auch machbar ist.

GR Steffen Kruschina spricht sich auch für die Festlegung des Prozesses aus.

GR Jürgen Großmann sieht hier eine umfangreiche Fibel und das Aneinanderreihen von Sitzungen ohne roten Faden. Die Ortsmitte wäre Thema, daher hat er den Wunsch, dass dies in der Fibel weitergeführt wäre. Dies fehlt ihm darin. Dann könnte man einfach Varianten abwägen.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt hierzu, dass dies nicht der Auftrag an das Arch.-Büro war. Aus dieser Fibel resultiert ISEK und es müssen in den weitergehenden Verfahren dazu erstmal entsprechende Beschlüsse gefasst werden.

Herr Wirth stellt fest, dass ISEK ein Prozess ist und hier sind noch zu wenig Grundlagen vorhanden für eine folgende Rahmenplanung. Man sollte vorher wissen, welche Nutzungen benötigt werden. Der Rahmenplan kann über die städtebauliche Förderung geschehen.

Im Anschluss an den Meinungsaustausch schlägt **Bgm. Andreas Zenglein** die Beschlussfassung in Einzelabstimmungen vor.



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Alex Sauer informiert vor der Abstimmung, dass die Liste der Flurnummern noch berichtigt wird (Beschluss 3)

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

ja: 15 nein: 0

Beschluss

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 137 und § 139 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 15 nein: 0

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Abwägungen das Sanierungsgebiet „Innenbereich Haibach“ gem. § 142 Abs. 1 BauGB mit dem Plan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes in der Fassung vom 19.09.2023 **Variante 2 gemäß Anlage 3.**

Abstimmungsergebnis:

ja: 9 nein: 0

Nachfolgende Gemeinderäte sind gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt:
Bodo Leiblein, Karin Rückert, Kirsten Hein, Carola Heeg, Dietmar Kempf-Blatt, Jürgen Großmann

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Abwägungen die Sanierungssatzung „Innenbereich Haibach“ gem. § 142 Abs. 3 BauGB. Eine Ausfertigung der Satzung liegt dieser Niederschrift bei (Anlage 4). Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 9 nein: 0

Nachfolgende Gemeinderäte sind gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt:
Bodo Leiblein, Karin Rückert, Kirsten Hein, Carola Heeg, Dietmar Kempf-Blatt, Jürgen Großmann



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

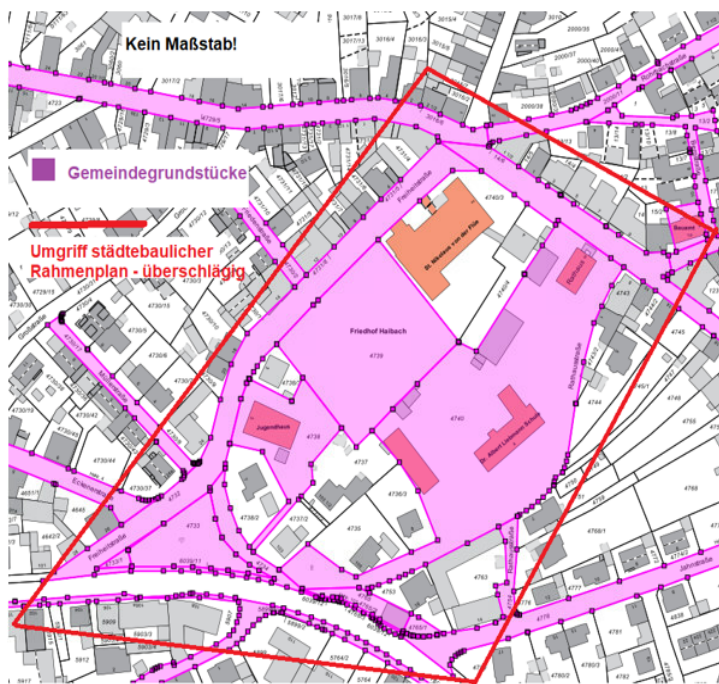
Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

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

Sachverhalt:

Im Oktober 2023 muss der Regierung von Unterfranken der Antrag auf Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm für das Jahr 2024 vorgelegt werden.

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



- a. Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Zentrumsgrundstücke, angrenzend und zwischen den Bereichen Würzburger Straße (Teilbereich), Freiheitstraße, Hauptstraße (Teilbereich), Rathausstraße sowie der »Dreiecksanlage mit Maibaum« und der Freifläche mit dem »Nepomuk Standbild«

Erläuterung: In einem gemeinschaftlichen Prozess sollen zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern die Entwicklungspotenziale für die Ortsmitte - einschließlich der Darstellung von Perspektiven für die künftige Nutzung - ausgelotet und hinsichtlich Städtebau einschließlich Verkehrsplanung und Freiflächengestaltung definiert werden. Im Besonderen soll die Aufenthaltsqualität erhöht, die verkehrlichen Abläufe verbessert und



Sitzungs-Datum 27. September 2023
Uhrzeit von-bis 19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

der Einzelhandels- und Wohnortstandort erhalten und attraktiver werden. Der städtebauliche Rahmenplan soll Grundlage für weitere Planungen sein und dient zur Konkretisierung von Maßnahmen der Städtebauförderung.

b. Gestaltungshandbuch

Erläuterung: Erarbeitung einer Gestaltungsfibel mit Empfehlungen für die Sanierung bzw. Gestaltung von privaten Gebäuden und des Gebäudeumfeldes an Dach, Fassade, Schau-fenster sowie Hof- und Geschäftsflächen im Innen- und Altortbereich.

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Blatt 1

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
1. Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Ortsmitte	75 T		75 T			
2. Gestaltungshandbuch	25 T		25 T			
3. Kommunales Förderprogramm	XXX T			XXX T	XXX T	XXX T

Nach Vorstellung des Sachverhaltes erläutert **Alex Sauer** nochmals das weitere Verfahren mit dem Sanierungsgebiet 2. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist als weiteres Vorgehen zu erarbeiten.

GR Bodo Leiblein ist der Ansicht, dass von Herrn Wirth wegen der steuerlichen Abschreibung von einem Gestaltungshandbuch abgeraten wurde.

Herr Wirth erwidert, ein Handbuch ist für das Verfahren genau richtig.

GR Jürgen Goßmann fragt, ob dies so ähnlich wie ein B-Plan zu handhaben ist.

Herr Wirth erläutert, dass in diesem Handbuch die Grundlagen erfasst werden, die gefördert werden sollen. Er nennt hier als Bsp. den Einbau von Fenstern. Die Förderung kann dann abgerufen werden, wenn die Grundlagen erfüllt sind.

GR Steffen Kruschina sieht heute einen „Startschusscharakter“. Hier könnte man doch eine kleine Maßnahme mit hineinnehmen, um zu testen, wie die Beteiligung ist. Dann könnte man in den Jahren 2024/25 schon „etwas“ sehen, z.B. Schollstraße (Grünanlage).



Sitzungs-Datum
27. September 2023

Uhrzeit von-bis
19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Alex Sauer antwortet, dass nur das begonnen werden kann, was seitens der Regierung befürwortet wird/wurde. Die Regierung hat die Vorgehensweise hier bereits dargelegt.

GR Bernd Oppenrieder versteht das Anliegen. Er ist der Ansicht, dass aber auch ein Beteiligungsprozess von Bürgern sein kann. Dies muss kommuniziert werden, um den Effekt erzeugen zu können.

GR Steffen Kruschina sieht in dem Vorschlag „Schollstraße“ nur ein Beispiel. Dies kann sicher auch eine andere kleine Maßnahme sein. An der Ortskrone wird wohl so schnell nichts passieren.

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass die Grundlage erst die Aufnahme der Maßnahmen sein wird.

GR Jürgen Großmann ist der Meinung, dass das Sanierungsgebiet alles umfasst. Es ist erst notwendig, ein Konzept zu erarbeiten, um dann entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Eine Signalwirkung kann auch so erreicht werden.

GR Steffen Kruschina spricht sich nochmals dafür aus, dass eine „Kleinigkeit“ mit auf diese Listen kommt.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufnahme der Gemeinde Haibach in ein Bund-Länder-Programm zu beantragen, um im Jahr 2024 die beiden vorgenannten Maßnahmen - nach erfolgter Förderzusage – in Auftrag geben zu können.

Abstimmungsergebnis:

ja: 15 nein: 0

6.	Allgemeines
-----------	--------------------

Sachverhalt:

Informationen von Bgm. Andreas Zenglein:

6.1. Gemarkungsgrenzgang am 03. Oktober 2023

Bgm. Andreas Zenglein lädt alle Gemeinderäte/-innen zum gemeinsamen Gemarkungsgrenzgang am 03.10.2023 ein.

Start: 8:30 an der Bushaltestelle in Grünmorsbach, Busfahrt an die „Frühstückseiche“. Wanderung zurück zu Feuerwehr/Bauhof, anschließend Bewirtung durch den Feuerwehrverein Haibach im Feuerwehrhaus.

Im Laufe der Wanderung werden unter anderem auch Grenzsteine gesetzt.

Weitere Informationen hierzu stehen im MBL.



Sitzungs-Datum	Uhrzeit von-bis
27. September 2023	19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

6.2. Wahl der Deutschen Weinkönigin

Bgm. Andreas Zenglein weist darauf hin, dass am Freitag, 29.09.2023 in Neustadt a. d. Weinstraße die neue Deutsche Weinkönigin gewählt wird. Die Haibacherin Eva Brockmann hat sehr gute Chancen auf den Titel. Die Veranstaltung wird live vom Südwestfunk übertragen. Nach Informationen besteht die Möglichkeit zum „Online-Voting“.

Hiernach schließt Erster Bürgermeister Andreas Zenglein den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am **24.01.2024** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Heuberger Monika
Verwaltungsfachwirtin