

In der **Gemeinderatssitzung am 29.07.2016** wurden die während der öffentlichen Auslegung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2016 bis einschließlich 25.07.2016. Darauf wurde durch Bekanntmachung vom 16.06.2016, ausgehängt am 17.06.2016, hingewiesen. Die Beteiligung der Aufgabenträger erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2016. Insgesamt wurden 25 Aufgabenträger beteiligt.

18 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Von folgenden Aufgabenträgern wurde innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Würzburg

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Bayerischer Bauernverband

Kreisjugendring

Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH

Neftv GmbH

Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH

Im Folgenden werden die Beschlüsse des Gemeinderates zu den wesentlichen Stellungnahmen wiedergegeben:

#### Regierung von Unterfranken vom 13.07.2016

Der Gemeinderat nahm zur Kenntnis, dass seitens der Regierung von Unterfranken als höherer Landesplanungsbehörde keine Einwände gegen das Konzept bestehen und das Vorhaben die raumordnerischen Erfordernisse unterstützt.

Die bekannten heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bericht erfasst, soweit möglich und sinnvoll wurden Maßnahmen aufgenommen, die diese besonderen Orte herausstellen und zu einer weiteren Erhaltung (z.B. über Einbindung in Erholungswege oder besondere Nutzungen) beitragen sollen.

Zur Förderung der Sanierung des überalterten Wohnungsbestandes wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Güntersleben“ festgesetzt, welches die städtebaulichen Missstände im Ortskern der Gemeinde sowie am nördlichen und südlichen Ortseingang umfasst. Ziele der Ausweisung des Sanierungsgebietes sowie der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK-Bericht sind die Aufwertung der Wohnbebauung, die Förderung der Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Maßnahmen zur höheren Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 08.07.2016

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, der Bericht wurde entsprechend wie folgt auf Seite 31 angepasst:

„Heute bestehen in der Gemeinde 17 landwirtschaftliche Unternehmen, mit bewirtschafteten Flächengrößen zwischen ca. 0,2 und ca. 214 ha, darunter zwei Unternehmen mit Tierhaltung.“  
Trotz der Randlage von Güntersleben in der Weinbauregion Franken spielt der Wein für die Gemeinde eine wichtige Rolle, wie aus den zahlreichen Veranstaltungen zum Thema ersichtlich ist.

Der Hinweis auf das Biotop für kulturfolgende Tierarten im Bereich des Hubertushofes wurde zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch auf eine Aufnahme des Projektes in das ISEK verzichtet, da diese Maßnahme nicht für den Rahmen der Städtebauförderung geeignet scheint. Gegebenenfalls ist eine Aufnahme des Projektes in das ILEK „Würzburg Nord“ zu prüfen, da hier ein besonderer Schwerpunkt auf Maßnahmen in der Feldflur liegt. Die Information wurde an das Planungsbüro für das ILEK weitergeleitet.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass für die Entwicklung von Güntersleben keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen versiegelt werden sollen. Aufgrund der sich ändernden Belegungsdichte der Wohnungen (zunehmender Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten)

wurde in der strukturellen Analyse festgestellt, dass in den nächsten 10 Jahren etwa 230 neue Wohneinheiten erforderlich werden. Diese können nur zu einem Teil im Bestand gedeckt werden, die Ausweisung weiterer Wohngebiete kann daher nicht ausgeschlossen werden. In den Entwicklungsbereichen „Freizeit und Veranstaltungen“ im Norden und „Ortseingang Süd“ liegt das besondere Augenmerk auf der Umnutzung bestehender ungenutzter oder sanierungsbedürftiger Flächen und Bauten. Wesentlicher weiterer Flächenverbrauch ist hier nicht vorgesehen. Zunächst werden konkretisierende Konzepte für die Entwicklungsbereiche erarbeitet. Bei einer nachfolgenden Bauleitplanung werden das Amt für Landwirtschaft bzw. die benachbarten Eigentümer ohnehin wiederum beteiligt, so dass sichergestellt wird, dass die Zufahrten erhalten bleiben.

Da die Belastung durch landwirtschaftlichen Verkehr nur an wenigen Tagen im Jahr stattfindet – wenn auch in intensiver Form – wurde dieser in der Verkehrsuntersuchung nicht gesondert betrachtet.

Bei der Ausarbeitung der einzelnen Maßnahmen im Straßenraum (Sanierungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge der Planung eine Beteiligung der Anwohner und Betroffenen, im Rahmen dieser Beteiligung werden diese Fragen geklärt.

Die Varianten zur südlichen und westlichen Ortsumfahrung wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft. Aufgrund des erheblichen Eingriffes in sensible Landschaftsteile, des hohen Landschaftsverbrauches, der erheblichen Kosten und einer nur geringen Entlastung für den Ortskern von Güntersleben stellen diese Umgehungsvarianten keine kurzfristig umzusetzende Lösungen dar. Die Varianten zur Ortsumfahrung wurden zwar geprüft, sind aber nicht Gegenstand des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

#### Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, vom 06.07.2016

Zur Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wurde vom Gemeinderat festgestellt, dass die Verlegung von Glasfaserkabeln gegebenenfalls im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum, insbesondere im Bereich der kleineren Gassen, wo umfassende Sanierungsmaßnahmen erfolgen, möglich ist.

Die Realisierung der Verlegung von Glasfaserkabeln kann jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern muss im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum geklärt werden.

#### Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, vom 07.07.2016

Es wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass die Vorbereitenden Untersuchungen seitens der Handwerkskammer begrüßt werden und die Ziele der VU und des ISEK zur Stärkung der Ortsmitte auch den Zielsetzungen des Handwerks entsprechen.

Bezüglich der Reaktivierung des leer stehenden Lebensmittelmarktes wurde festgestellt, dass es für die Gemeinde Güntersleben höchste Priorität hat, langfristig eine Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung im Ort sicherzustellen. Wenn sich der Standort in der Thüngersheimer Straße aufgrund der verfügbaren Grundstücksflächen langfristig als nicht mehr entwicklungsfähig erweist, sollte an anderer Stelle im Ort ein Nahversorgungsangebot möglich sein.

#### IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken, Würzburg, vom 22.07.2016

Es wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass der Maßnahmenkatalog des ISEK begrüßt wird und die Maßnahmen, v.a. aus dem Handlungsfeld „öffentlicher Raum und Verkehr“, als besonders wichtig angesehen werden. Da auch die Gemeinde der Auffassung ist, dass hier grundlegende und schnelle Maßnahmen erforderlich sind, wurde u.a. die Maßnahme im Straßenraum der Thüngersheimer Straße als zeitnah umzusetzendes, wichtiges Projekt eingestuft und bereits ein Büro mit der Planung beauftragt.

Die Nutzungen für die bestehenden Entwicklungsbereiche mit Leerständen und Brachflächen sind vielfältig, das ISEK gibt hier beispielhaft verschiedene Möglichkeiten an, darunter auch gewerbliche Nutzungen.

Das Baustellenmanagement ist zwar nicht Gegenstand des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen, ist jedoch für umfassende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie z.B. für die Sanierung der Thüingersheimer Straße vorgesehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die die Anbindung der Straße Am Grubig an die Würzburger Straße begrüßten. Der Gemeinderat nahm dies zur Kenntnis, wies aber darauf hin, dass über den Zeitpunkt einer Umsetzung dieser Maßnahme erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird.

Nach Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in der gleichen Sitzung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung.

Neben der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes war in der Sanierungssatzung auch das Sanierungsverfahren und der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festzulegen.

#### Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Zunächst wurde in den Analysen nur der innere Ortskern betrachtet. Im Zuge der weiteren Überlegungen wurde der Umgriff jedoch nach Norden um die Tennishallen sowie die Festhalle erweitert, da die Anlagen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Nach Süden wurde der Umgriff erweitert bis einschließlich des Flächen, auf denen ein ehemaliger Einkaufsmarkt steht, da die Gemeinde die Möglichkeit bewahren möchte, bei der Nutzung und Gestaltung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten mitzusprechen. Das so erweiterte Untersuchungsgebiet wurde für die Einbeziehung in die Abgrenzung des Sanierungsgebietes empfohlen.

#### Gründe und Ziele der Sanierung

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz;
- Erhalt, Umnutzung und Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz;
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner Nutzungsvielfalt;
- bauliche und funktionelle Entwicklung der Schwerpunktbereiche;
- Förderung und Wiederbelebung leer stehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen;
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes;
- energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude.

#### Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung

- städtebauliche Missstände müssen nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, und
- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen.

#### Wirkung und Bedeutung der förmlichen Festlegung

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung beginnt die eigentliche Durchführungsphase der Sanierung. Die Gemeinde übernimmt hiermit eine gesteigerte Verantwortung für deren Ablauf, vor allem die Verpflichtung der zügigen Durchführung.

#### Rechtliche Wirkung

Mit der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht, auch weitere Bestimmungen Bedeutung. Der Umfang dieser weiteren Bestimmungen hängt maßgeblich davon ab, welches Sanierungsverfahren die Gemeinde wählt.

#### Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- zweckmäßige Durchführung muss möglich sein;

- Durchführung darf nicht durch zu enge Grenzziehung behindert werden;
- Maßnahmen müssen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes abgeschlossen werden können, ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entspricht noch dem Gebot der zügigen Durchführung;
- Berücksichtigung der Dichte der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie, ob also punktuelle oder konzentrierte Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind.

#### Wahl zwischen vereinfachtem oder umfassendem Verfahren

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung ist auch darüber zu entscheiden, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren, also unter Anwendung der besonderen satzungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, oder im vereinfachten Verfahren, also ohne Anwendung dieser Vorschriften, durchzuführen ist.

Der Gesetzgeber geht vom Grundsatz des umfassenden Verfahrens aus. Allerdings ist dieses Verfahren auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Es muss mindestens eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegen. Neben der konkreten städtebaulichen Situation, den angestrebten Sanierungszielen und der Durchführbarkeit der Sanierung sind dabei auch die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise zu berücksichtigen. Das umfassende Verfahren sieht u.a. vor, dass die Eigentümer zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichbetrag zu entrichten haben, der der Erhöhung des Bodenwertes entspricht. V.a. im Förderverfahren kommt einer sachgerechten Entscheidung über das Sanierungsverfahren eine besondere Bedeutung zu.

Das vereinfachte Verfahren wird z.B. dann nicht zu beanstanden sein, wenn keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind.

Alle angefragten Gemeinden in der näheren Umgebung wenden das vereinfachte Verfahren an.

Auch das Planungsbüro schlug die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

#### Festlegung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Beim vereinfachten Verfahren können in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat hier einen weiten Ermessensspielraum. Ein völliger Verzicht wird nur dann zu empfehlen sein, wenn sich die Sanierung voraussichtlich weitestgehend auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt.

§ 144 Abs. 1 BauGB regelt die Genehmigungspflicht von Vorhaben und schuldrechtlichen Gebrauchs- und Nutzungsverhältnissen wie Miete oder Pacht. § 144 Abs. 2 BauGB regelt die Genehmigungspflichten von rechtsgeschäftlichen Veräußerungen eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes, außerdem die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten. Dies umfasst auch schuldrechtliche Verträge.

Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB haben die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch zur Folge.

Alle angefragten Gemeinden wenden § 144 BauGB umfassend an. Die Gemeinde erhält dadurch die Möglichkeit einzugreifen, wenn die im § 144 BauGB genannten Vorgänge nicht den Zielen der Sanierung entsprechen. Auf der anderen Seite ist darauf hinzuweisen, dass mit den Genehmigungen eine dauerhafte Mehrbelastung des Bauamtes verbunden sein wird.

Das Planungsbüro schlug die umfängliche Anwendung aller Genehmigungspflichten vor.

#### Verfahren

Neben dem Baugesetzbuch sind die kommunalrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Ein Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung beim Beschluss über die Satzung ist umstritten. Die Auffassung, dass keine persönliche Beteiligung vorliegt, da kein Sonderinteresse besteht, wird von der Kommunalaufsicht favorisiert.

### Zusammenfassung

Vom Gemeinderat waren folgende Beschlüsse zu fassen:

- Satzungsbeschluss mit Bezeichnung des Sanierungsgebietes, des Verfahrens und Genehmigungspflichten, jeweils mit Begründung;
- Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen, vorgeschlagen werden 15 Jahre;
- die Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und für die Billigung der Ziele und Gründe der Sanierung sollten sich aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben, denen der Gemeinderat inhaltlich bereits zugestimmt hat.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig:

1. Die Sanierungssatzung "Ortsmitte Güntersleben" der Gemeinde Güntersleben wird in der Fassung des vorgelegten Entwurfes beschlossen. Der Wortlaut der Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.
2. Der Zeitraum für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird auf 15 Jahre festgelegt.
3. Gründe und Ziele der Sanierung sind
  - Erhalt des Ortsbildes, Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz;
  - Erhalt, Umnutzung und Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz;
  - Erhalt und Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner Nutzungsvielfalt;
  - bauliche und funktionelle Entwicklung der Schwerpunktbereiche;
  - Förderung und Wiederbelebung leer stehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen;
  - Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes;
  - energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude.