

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Wittighausen

am 23. Januar 2024

(Beginn: 19:00 Uhr, Ende: 21:25 Uhr)

Verhandelt im Sitzungssaal Rathaus Unterwittighausen

Anwesend:

1. **Vorsitzender:** **Bürgermeister Wessels Marcus**
2. **Gemeinderäte:** **Berberich Angelina, Borst Monika, Deubel Jörg, Ebert Harald, Häußler Albert, Michel Achim, Reinhard Herbert, Schinnagel Michael, Sebastian Henneberger**
3. **Beamte, Angestellte usw.:** **Schriftführerin Michaela Wüst**

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom **16.01.2024** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
Ort, Zeit und Tagesordnung für den öffentlichen Teil am **20.01.2024** ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

das Kollegium beschlussfähig ist, weil **10** Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt: -/-

nicht beurlaubt, oder aus anderen Gründen: Kordmann Erika, Pruszydlo Martin

als Urkundspersonen wurden ernannt: **Henneberger Sebastian, Michel Achim**

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und folgendes beschlossen:

a) Öffentlicher Sitzungsteil

TOP 1 Bekanntgaben

- Nächste Gemeinderatssitzung am **06.02.2024** um 19.00 Uhr. *(Anm.: Die Sitzung musste aus organisatorischen Gründen auf den 27.02.2024 verschoben werden.)*
- Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse:
Der Gemeinderat stimmte dem Nachtrag der Fa. Isotec für die Schimmelbekämpfung im Dorfgemeinschaftshaus teilweise zu. Die Verwaltung einigte sich mit dem Unternehmen auf eine hälftige Kostenteilung.
Für die Errichtung einer Hundeschule wurde einer Interessentin ein Grundstück im Gewerbegebiet Unterwittighausen-West angeboten. Das Grundstück scheint allerdings für die Hundeschule nicht geeignet zu sein.
Aufgrund des Ablaufs der Frist zur Bebauung eines Grundstücks (Bauverpflichtung) in Unterwittighausen wurde der Eigentümer zur Stellungnahme aufgefordert und letztendlich die Bauverpflichtung um ein Jahr verlängert.

TOP 2 Bauvoranfragen

a) **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Physio-Praxis (Erweiterung) mit Lagerräumen im UG für best. EDEKA Frischemarkt; Gemarkung Unterwittighausen**

Ein Bürger plant die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses mit Erweiterung der vorhandenen Physio-Praxis und Schaffung von weiteren Lagerräumen im Untergeschoss für den bestehenden Frischemarkt. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es wird eine vorhandene Baulücke geschlossen. Die durch Baulast gesicherten 39 Stellplätze auf dem angrenzenden Grundstück sind davon nicht betroffen.

GR Borst vermisst den barrierefreien Zugang zur Physiopraxis. Es könnte zum Parkplatzmangel kommen meint GR Häußler. Auch das Rangieren der LKWs für die Anlieferung an die geplanten Lagerräume könnte problematisch werden. Es wurde auch über die Erdgeschossfußbodenhöhe, Denkmalschutz und Brandschutz seitens GR Reinhard gesprochen. Es wurde allgemein darüber diskutiert, dass das Haus 3 m höher sei als alle anderen dort, auch die Hofstelle der Familie Menig bekomme dadurch kaum noch Licht an der denkmalgeschützten Giebelseite. Grundsätzlich ist der GR mit dem Vorhaben einverstanden, allerdings sind aus Sicht des GR insbesondere die Frage der Gebäudehöhe (nicht höher als das angrenzende Nachbargebäude) und die Frage der Parkplätze vor einer Zustimmung zu klären.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Bauvoranfrage zu.

Beschluss: einstimmig abgelehnt

b) **Neubau einer Maschinenhalle und Rinderstall und zweistöckiges Wohnhaus mit ca. 10 Pferdeboxen und Nebengebäude; Gemarkung Unterwittighausen**

Ein Bürger plant die Errichtung einer neuen Maschinenhalle und Rinderstall mit beidseitigen Vordächern von je 5 m (1. Bauabschnitt).

Später soll noch ein zweistöckiges Wohnhaus folgen für den künftigen Betriebsinhaber mit einer Wohnfläche von 200 m² und ca. 10 Pferdeboxen mit Paddocks, doppelstöckigen Nebengebäude, vorgesehen für Ferienwohnungen oder andere landwirtschaftliche Nutzung (2. Bauabschnitt). Zwar werden 2 Bauabschnitte aufgeführt, jedoch besteht nach hiesiger Auffassung kein Zweifel daran, dass beide Abschnitte realisiert werden sollen. Daher muss die Anfrage trotz zweier Bauabschnitte als eine betrachtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Langenmühle-Mühlberg. Das Grundstück ist nicht erschlossen.

Das Vorhaben kann nach Ansicht der Verwaltung keine Aussicht auf Erfolg haben. Zur Vermeidung von Splittersiedlungen sind solche Vorhaben im Außenbereich baurechtlich nicht genehmigungsfähig, hier fehlen zudem entsprechende Festsetzungen im Flächennutzungsplan, ebenso wie ein Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung. Darüber hinaus ist die Erschließung nicht gesichert, weder Wasser- noch Abwasserleitungen sind in dem Bereich verlegt. Dies müsste – ebenso wie die Bebauungsplanung – auf Kosten des Bauherrn durchgeführt werden, sofern solche Verfahren vom Gemeinderat gewünscht sind und vom Landratsamt genehmigt werden. Allerdings würde die Wasserleitung eine Stichleitung darstellen, die

zur Verkeimung neigt und daher nicht zu empfehlen ist. Diese Fakten wurden dem Bauherrn im Vorfeld mitgeteilt, trotzdem hat er darauf bestanden die Bauvoranfrage zu stellen. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Vorhabenfläche im Bereich des HQ_{extrem} befindet, was zwar rechtlich kein Ausschlusskriterium bedeutet, jedoch Beachtung finden sollte. Aus Sicht der Verwaltung ist die Voranfrage abzulehnen.

GR Schinagel meint, es sei keine Entscheidung möglich, da kein Baurecht vorliegt. Das Wohnhaus soll auf landwirtschaftliche, nicht erschlossene Fläche, gebaut werden, was zum einen dem Baugesetzbuch widerspricht, zum anderen ist unklar, wer die Erschließungskosten tragen soll. Er regt an, dass die Bauherren zunächst mit dem Landratsamt die Machbarkeit und die notwendigen Schritte klären sollen. Auch BM Wessels vertritt diese Meinung. Er weist darauf hin, dass es baurechtlich keine Chance für das Bauvorhaben gibt. Das Bauvorhaben solle besser nochmal zurückgenommen werden, so dass für den Ablehnungsbescheid keine Kosten anfallen und dann mit dem ersten Schritt (Gespräch LRA) beginnen. Wenn das Baurecht hergestellt ist, kann ein Beschluss gefasst werden. Wenn rechtlich alles geregelt ist, spricht nichts dagegen, so GR Schinagel und auch GR Häußler. Außerdem wäre es ein gesetzwidriger Beschluss, da er gegen das Baugesetzbuch verstößt, so BM Wessels. GR Ebert meint, dass es eine Kostenfrage ist. GR Reinhard meint, es spielt keine Rolle, ob erst Bauvoranfrage oder erst Baurecht hergestellt wird. GR Michel meint, es geht bei dem Beschluss ja nicht darum, ob es gesetzlich in Ordnung ist, dies prüft dann das Landratsamt. Der 1. Bauabschnitt ist realisierbar (*Anm.: landwirtschaftliche Privilegierung*), allerdings können sie dann mit dem 2. Bauabschnitt, dem Haus, nicht fortsetzen. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass der GR bei seinen Beschlüssen die Gesetzgebung zu beachten hat.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Bauvoranfrage zu.

Beschluss: 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

TOP 3 Bebauungsplan „Oberdorf“; Gemarkung Vilchband

a) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Oberdorf“ Gemarkung Vilchband besteht:

- a.) aus der Planzeichnung M 1:500 vom 21.04.2022 / 10.05.2023 / 11.10.2023 mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung, gefertigt vom Büro für Bau und Vermessung LUDWIG OHNHAUS, 97957 Wittighausen.
- b.) aus den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB vom 21.04.2022 / 10.05.2023 gefertigt vom Büro für Bau und Vermessung LUDWIG OHNHAUS, 97957 Wittighausen

Gleichzeitig werden zugeordnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW vom 21.04.2022 / 10.05.2023 gefertigt vom Büro für Bau und Vermessung LUDWIG OHNHAUS, 97957 Wittighausen erlassen.

Dem Bebauungsplan „Oberdorf“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung vom 21.04.2022 / 10.05.2023 / 11.10.2023 mit Umweltbericht vom 21.04.2022/ 10.05.2023 / 11.10.2023 jeweils gefertigt vom Büro für Bau und Vermessung LUDWIG OHNHAUS, 97957 Wittighausen und die spezielle artenschutzrechtlicher Prüfung vom Juni 2023, gefertigt

vom Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz, Biotopmanagement und Landschaftspflege, Wandweg 5, 97080 Würzburg beigefügt.

Die Satzung tritt mit Veröffentlichung, am Tag der Veröffentlichung in Kraft.

Hinweis:

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 ist im Rathaus Wittighausen zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird ergänzend auch in die Homepage der Gemeinde Wittighausen unter:

[www.Wittighausen.de/Gemeindeinfo/Bauen und Wohnen](http://www.Wittighausen.de/Gemeindeinfo/Bauen%20und%20Wohnen) veröffentlicht.

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Oberdorf“ wird in der vorliegenden Fassung vom 11.10.2023 heute am 23.01.2024 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Wittighausen als Satzung beschlossen.

Beschluss: einstimmig

b) Vergabe der Erschließungsplanung und Bauvermessung

Nach dem Satzungsbeschluss sollte als nächster Schritt die Erschließungsplanung laut HOAI erfolgen. Das Angebot des Büros Ludwig Ohnhaus beläuft sich inklusive Bauleitung auf 88.368,60 € (brutto) und gliedert sich wie folgt auf:

Straßenbau: 37.074,54 €

Kanal: 34.433,00 €

Wasserleitung: 17.805,33 €

Bauvermessung: 2.055,73 €

GR Ebert weist darauf hin, dass durch die zusätzliche Versiegelung Wasser in die Keller im tiefer liegenden Ortsbereich von Vilchband laufen könnte und fragt wie der Kanalbau aussehen könnte, um dies zu vermeiden. BM Wessels erklärt, dass man Probleme bei Extremwetterereignissen nicht verhindern kann, aber im Rahmen der Erschließungsplanung Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser vorsieht. GR Michel ist der Ansicht, man hätte weitere Angebote einholen können. GR Deubel meint dazu, dass es sowieso nach HOAI abgerechnet wird, daher ist es egal. GR Schinagels Meinung ist, dass es schwer ist, das Angebot noch zu unterbieten, das hätte die Vergangenheit gezeigt. BM Wessels berichtet dazu, dass es das Büro Ludwig Ohnhaus nicht mehr lange geben wird und die Aufträge ggf. vom Büro Walter Ingenieure aus Tauberbischofsheim kostengleich übernommen werden würden. GR Ebert fragt noch an, ob die Erschließung noch dieses Jahr klappen wird, was BM Wessels und GR Reinhard verneinen.

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die Erschließungsplanung inklusive Bauleitung zum Preis von 88.368,60 € (brutto) an das Büro Ludwig Ohnhaus zu vergeben.

Beschluss: einstimmig

TOP 4 Freiflächen-Photovoltaik Unterwittighausen „Finstern Weg/ Eichholz“; Aktualisierung der Antragsunterlagen

In der Sitzung im Juni 2023 wurde unter TOP 4 den beiden Vorhaben jeweils zugestimmt, allerdings mit der Maßgabe, Flächen ab 60 Bodenpunkte zu verschonen. Diese Flächen wurden nun zwar herausgenommen, trotzdem beantragt Herr Riedl die Aufnahme solcher Flächen im Bereich der beiden Anträge in Unterwittighausen. Zudem sollen zusätzliche Flächen aufgenommen werden.

Aktuelle Daten zur FFPV in Wittighausen:

- Selbst gesteckte Obergrenze: 2% der Gemeindefläche ~ **65 ha**
- Durch laufende Bebauungsplanverfahren in Anspruch genommene Fläche: **11,68 ha** (Ober der Strut, Poppenhausen & Ober der Neubrücke, Unterwittighausen)
- Ursprüngliche Anträge Riedl Renewables, München:
Eichholz/ Finstern Weg (Unterwittighausen): 31,2051 ha +
Schindersacker, etc. (Unterwittighausen): 30,5344 ha
= **61,74 ha**
- Somit rechnerisch gebunden: 11,68 ha + 61,74 ha = **73,42 ha**

- Reduzierte Anträge Riedl Renewables (Ackerzahl <60):
Eichholz/ Finstern Weg: 21,59 ha + Vergrößerungswunsch: 4,23 ha = 25,82 ha
Schindersacker, etc.: 21,58 ha + Vergrößerungswunsch: 4,54 ha = 26,12 ha
= **51,94 ha**

- Somit insgesamt in Anspruch genommene Fläche: 11,68 ha + 51,94 ha = **63,62 ha**

Die Berechnung zeigt, dass bei Zustimmung durch den Gemeinderat für Flächen mit einer Ackerzahl <60 derzeit 63,62 ha gebunden wären. Zu beachten ist dabei, dass es auch eine Zustimmung für 6,58 ha in Oberwittighausen gibt (Hunderleiden), jedoch ist der Investor nicht weiter tätig geworden, so dass ihm die Zustimmung entzogen wurde. Grundsätzlich wäre hier aber FFPV möglich und auch sinnvoll. Insgesamt ist dann also die Grenze von 65 ha überschritten.

Ein Interessent beantragt nun neben den zusätzlichen Flächen (Ackerzahl <60) auch Flächen mit einer höheren Ackerzahl zur Abrundung des Gebietes und weil die ackerbauliche Bewirtschaftung der nicht in Anspruch genommenen Flächen schwerfallen dürfte, hinzuzuziehen. Damit kämen noch einmal etwa 10 ha (Eichholz/ Finstern Weg) und 4 ha (Schindersacker) mit Ackerzahlen >60 hinzu.

Mit unserer Zustimmung hätten wir die Obergrenze und die Ackerzahlgrenze überschritten, womit ein Präzedenzfall geschaffen wäre.

GR Berberich und GR Michel meinen, dass keine Ausnahme gemacht werden sollte und daran festgehalten werden müsse, wie es besprochen wurde. Auch GR Borst will keine Erweiterung. GR Michel und GR Ebert weisen darauf hin, dass es eine Zersplittung wäre.

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Fläche um Flächen mit einer Ackerzahl <60 zu.

Beschluss: einstimmig abgelehnt (Befangenheit: GR Henneberger und GR Reinhard)

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Fläche um Flächen mit einer Ackerzahl >60 zu.

Beschluss: einstimmig abgelehnt (Befangenheit: GR Henneberger und GR Reinhard)

TOP 5 Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen und Pflege“, Oberer Effelter; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Pflege“ Oberer Effelter, sollten auf Wunsch des Investors CapitalBay die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Unterwittighausen durch die Bereitstellung von Bauland zur Ansiedlung von Wohneinheiten für Betreutes Wohnen und Pflege geschaffen werden. Der Investor hat nun mitgeteilt, dass das Projekt eingestellt wird, so dass das Bebauungsplanverfahren gestoppt werden kann.

Der Gemeinderat beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen und Pflege“, Oberer Effelter, vom 05.04.2022 aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren zu beenden.

Beschluss: **einstimmig**

TOP 6 Anfragen und Anregungen a) der Gemeinderäte und b) der Bürger

a) Gemeinderäte:

- Einige GRe kritisierten, dass Herr Salfenmoser durch den GR hätte verabschiedet werden sollen, so wie es die Zeitung abgedruckt hatte. BM Wessels klärte auf, dass der Zeitungsbericht diesbezüglich fehlerhaft war, da die Verabschiedung innerhalb der Zweckverbandssitzung stattfand, nicht bei der Gemeinderatsitzung. Herr Salfenmoser war dort lange Jahre der Geschäftsführer, so dass es ihm wichtig war „kurz auf Wiedersehen zu sagen“. Eine weitere Verabschiedung wünschte er ausdrücklich nicht. Die Kritik wurde zur Kenntnis genommen, jedoch ist die Personalführung die ausschließliche Angelegenheit des Bürgermeisters.

b) Bürger:

- Ein Bürger spricht an, dass man die Grundstücksgrenzen am Lochweg in Oberwittighausen nicht mehr nachvollziehen kann. Der Weg wurde vor etwa 50 Jahren gebaut und damals war es üblich, den Weg auf der Grenze zu bauen, ohne den Weg selbst zu vermarken. Die Grenzsteine seien nun nicht mehr auffindbar. BM Wessels machte den Vorschlag, es neu vermessen zu lassen, was dann aber privatrechtlich zu regeln sei, GR Reinhard schlug vor, diese per GPS festzustellen.
- Ein Bürger teilt mit, dass der Spiegel am Sternweg vor dem Friedhof in Oberwittighausen verstellt sei. BM Wessels sagte zu, dies an das Bauhof-Team weiterzugeben.
- Ein Bürger kritisiert, dass „Am Bären“ in Unterwittighausen viele PKWs auf der Straße stehen und zu wenig Stellplätze geboten sind. Man kommt teils schlecht durch die Straße. BM Wessels sagte zu, die Anwohner nochmal auf die Einhaltung der StVO hinzuweisen.