

## Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Wittighausen vom 16.03.2021

### TOP 1 Bekanntgaben

---

- Die nächste Gemeinderatssitzung wird am 20.04.2021 um 19.00 Uhr stattfinden.
- Einer der Pächter des Jagdbogens III Unterwittighausen, ist verstorben. Der Pachtvertrag mit der verbliebenden pachtenden Person bleibt bestehen (§ 22 Jagd- und Wildtiermanagementgesetz i. V. m. § 12 des Pachtvertrages).
- Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse:  
Die Kaufverträge für die Sanierung der Ortsdurchfahrt Unterwittighausen wurden endgültig abgeschlossen.  
Ein schmaler Grundstücksstreifen in Oberwittighausen wurde an den Nachbarn verkauft.
- Die Haushaltsverfügung wurde bekannt gegeben.
- Bis zur Bundestagswahl sollten die Wahlbezirke von 4 auf 3 reduziert werden (Poppenhausen wird an Oberwittighausen angeschlossen). Erforderlich, da in Poppenhausen weniger als 50 Wähler sind, so dass ohnehin mit einem anderen Wahlbezirk zusammen (Oberwittighausen) ausgezählt werden muss.
- Corona-Teststrategie: Alle Lehrkräfte können zwei Mal wöchentlich in der Praxis Zölzler (Grünsfeld) getestet werden, alle Erzieherinnen der Kita in Unterwittighausen werden durch die Praxis Bran getestet. Hier kommt eine Mitarbeiterin montags und mittwochs in die Kita. Das Angebot gilt auch für die Mitarbeiter der Gemeinde.
- Die Bodenrichtwerte sind auch auf der Internetseite zu finden.
- Der BGV (Badischer Gemeinde-Versicherungs-Verband) lässt uns eine großzügige Spende für die Feuerwehr zukommen. Hiervon sollen Ausrüstungsgegenstände (Helme) angeschafft werden.
- Sachstand Bahnhof (Online-Termin mit dem Ingenieurbüro fand am 11.03.2021 statt): Im Sommer 2024 soll der Haltepunkt umgebaut werden. Dabei werden beide Bahnsteige in Richtung des Tunnels verschoben und auf die heute gängige Höhe von 76 cm angehoben. Für die Querung der Gleise wird ein Tunnel angelegt, der mit Stufen erreichbar ist. Von der Sportplatzseite werden der Tunnel und der Bahnsteig auf Anregung des Bürgermeisters ebenfalls erreichbar sein. Ein Gemeinderat regte an, sich nach Fördermöglichkeiten für Elektroladesäulen für Autos und Fahrräder am Bahnhof zu erkundigen. Der Bürgermeister wird die Gemeinderäte fortlaufend unterrichten.
- Nach telefonischer Auskunft ist die Programmaufnahme LGVFG für die Erneuerung der OD Unterwittighausen (Anlage Gehweg) erfolgt. Das Schreiben hierfür steht noch aus. Der nächste Schritt ist die Antragstellung, sofern dann die Genehmigung im Sommer erfolgt ist, können die Unterlagen für die Bewilligung vorgelegt werden. Für die Umsetzung ist dann ein Jahr Zeit.

### TOP 2 Bauanträge

---

a) Die Teilnutzungsänderung eines bestehenden Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken wurde beantragt. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO darf die Betriebswohnung nur einen untergeordneten Teil des Gewerbebetriebes einnehmen. Nachdem das Gebäude ein Teil vom Gewerbebetrieb eines Autohauses ist, ist gewährleistet, dass die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Da bislang nur eine gewerbliche Nutzung für das Gebäude beantragt war, ist ein neuer Bauantrag für die (Teil-)Nutzungsänderung erforderlich. Laut Bebauungsplan „An der Straße, Katzenstein“ ist eine Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zugelassen. Für diese Nutzung wird die Ausnahme beantragt.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und genehmigt die beantragte Ausnahme.

b) Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle. Zuvor ist schon der Abriss des ehemaligen Gebäudes beantragt worden. Das Vorhaben befindet sich im Ortsetterbereich und fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

c) Aufstockung einer Garage um einen überdachten Freisitz zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Ortsetterbereich und fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

d) Nach dem verheerenden Brand im vergangenen Jahr soll das Gebäude nun wiedererrichtet werden. Anders als beim Vorgängergebäude soll anstelle des Satteldaches ein Pultdach errichtet werden. Das Vorhaben befindet sich im Ortsetterbereich und fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

### **TOP 3 Baugebiet „Am tiefen Weg“; Gemarkung Oberwittighausen**

---

Es wurden 5 Angebote abgeholt, zur Submission wurden 4 Angebote abgegeben. Das kostengünstigste und wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Boller Bau GmbH aus Distelhausen abgegeben. Die Firma hat zugleich ein Nebenangebot mit pauschal 214.200,00 € brutto abgegeben. Der Baubeginn soll Mitte April erfolgen, mit dem Abschluss der Bauarbeiten wird bis Mitte August 2021 gerechnet.

a) Der Gemeinderat beschließt, die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Am tiefen Weg“ in Oberwittighausen zum Pauschalpreis von 214.200,00 € brutto an die Firma Boller Bau GmbH in Distelhausen zu vergeben.

b) Nach der Submission liegen nun alle Kosten für das Baugebiet vor. Einzige unklare Position ist noch die Katastervermessung, welche allerdings mit 10.000 € pauschal in die Berechnung eingeflossen ist. Es wird aber davon ausgegangen, dass diese Summe realistisch ist, ein Angebot wurde angefordert, liegt aber noch nicht vor. Unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten ergibt sich ein Preis von 76,82 €/m<sup>2</sup>. Nachdem die Position Katastervermessung noch nicht abschließend geklärt ist und die Nachfrage aktuell sehr hoch ist, wird vorgeschlagen, einen Verkaufspreis von 78 €/m<sup>2</sup> festzusetzen. Kommuniziert wurde bislang immer ein Preis zwischen 80 und 90 €/m<sup>2</sup>. Es ist sehr erfreulich, dass aufgrund der günstigen Ausschreibungsergebnisse der Preis unter 80 €/m<sup>2</sup> liegen kann.

Der Gemeinderat beschließt, den Verkaufspreis für voll erschlossene Baugrundstücke im Baugebiet „Am tiefen Weg“ in Oberwittighausen auf 78 €/m<sup>2</sup> festzulegen.

c) Das Baugebiet in Oberwittighausen erfreut sich – ebenso wie das Baugebiet in Unterwittighausen – einer großen Nachfrage. So gibt es aktuell 5 konkrete Nachfragen für verschiedene Grundstücke in Oberwittighausen, was bedeutet, dass mehr als die Hälfte theoretisch bereits

vergriffen sind. Daher wird vorgeschlagen, umgehend – analog zum Vorgehen in Unterwittighausen – Reservierungen zuzulassen. Hierbei kann ein konkretes Grundstück reserviert werden, wobei eine Anzahlung von 5.000 € geleistet werden muss. Sobald die Grundstücke verkauft werden können, müssen sich die Interessenten entscheiden, ob sie das Grundstück kaufen wollen. Falls nicht, werden die 5.000 € abzüglich einer Verwaltungsgebühr von 100 € zurückgezahlt.

Der Gemeinderat beschließt, Reservierungen für das Baugebiet „Am tiefen Weg“ umgehend freizugeben.

#### **TOP 4 Kindergarten Allerheiligen; Einrichtung einer Natur-/ Waldgruppe**

---

Bei einem Gespräch im Oktober 2020 mit der Verrechnungsstelle und der Kindergartenleitung wurde deutlich, dass die Kapazität des Kindergartens in Unterwittighausen womöglich bereits im Jahr 2021 erschöpft sein wird, so dass einigen Eltern eine Absage zum Wunschtermin erteilt werden muss. Dieser Sachverhalt wurde damals auch dem Gemeinderat mitgeteilt. Nachdem nun die aktuellen Kinderzahlen vorliegen, haben wir Gewissheit, dass dieser Fall bereits im September 2021 eintreten wird. Hierauf hat die Verrechnungsstelle mit Mail vom 02.03.2021 deutlich hingewiesen. Ursächlich hierfür sind nicht nur die steigenden Geburtenraten, sondern auch die Ansiedlung junger Familien im Baugebiet „Am Bären“. Bereits im vergangenen Jahr wurde die Möglichkeit ins Auge gefasst, eine Wald-/ Naturgruppe einzurichten. Zum einen erfreut sich diese Form der Pädagogik einer großen Nachfrage und auch wachsender Beliebtheit. Auch die Erzieherinnen sind große Befürworter einer solchen Gruppe. Zum anderen ist eine bauliche Erweiterung des Kindergartens am aktuellen Standort kaum zu realisieren. Hier stellt sich die Frage, ob das Kindergartengebäude noch derartiges Potential bietet und mit welchen Kosten dann zu rechnen ist. Darüber hinaus würde ein Umbau viel Zeit verschlingen. Für die Errichtung einer Naturgruppe müssen einige Faktoren geklärt sein:

- Grundsätzliches Einverständnis des Gemeinderates
- Standort: Siehe beigefügten Lageplan. Es wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet geprüft. Das Grundstück mit der Flurnummer 2364 (Gewann Messelhäuser Weg) in Unterwittighausen wurde hierbei als am besten geeignet identifiziert. Es handelt sich dabei um ein 970 m<sup>2</sup> großes Obstgrundstück. Die Fläche ist aus Sicht des Kindergartens und aus Sicht des Fachberaters Winfried Frank (Caritas) geeignet. Die gesetzlichen Vertreter des Eigentümers wären bereit, das Grundstück zu veräußern. Die Eigentümer der benachbarten Flächen sind mit der Nutzung einverstanden und würden ihre Flächen zur Verfügung stellen/ verpachten/ verkaufen, damit die Kinder dort spielen können. Die angrenzenden Wälder gehören der Gemeinde Wittighausen.
- Unterkunft auf der Fläche: Auf dem Grundstück müssen eine wetterfeste Unterkunft mit Bio-Toilette, Waschmöglichkeiten, Plätze zum Spielen und Essen, etc. geschaffen werden. Mittlerweile haben sich hierfür speziell umgebaute oder neu gebaute Zirkuswagen etabliert. Die Kindergartenleitung Frau Pechtl hat sich einen entsprechenden Kindergarten in Lauda-Königshofen angesehen. Der Vorteil solcher Wagen ist zum einen, dass sie baurechtlich gesehen leicht zu genehmigen sind (Außenbereich, fahrbar!) und den Hygienevorschriften entsprechen, da eine Abnahme vom Gesundheitsamt und der KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) erfolgen muss. Ein solcher Wagen kostet mit Vollausstattung etwa 80.000 €.
- Zustimmung der Forstverwaltung
- Alternativunterkunft bei Extremwetterlagen: Hierfür ist der Raum auf dem Kindergartenplatz geeignet. Eine entsprechende Begutachtung ist bereits erfolgt, kleinere Anpassungen sind erforderlich. Ggf. muss eine Nutzungsänderung beantragt werden.

- Grundsätzliche Abfrage bei den aktuellen Eltern (zusätzlich Amtsblatt), wie hoch das Interesse ist.

Darüber hinaus sind auch die Gremien des Trägers (kath. Kirche) einzubinden, hier können wir auch von den Erfahrungen anderer Kindergärten profitieren. Weitere Schritte (Konzeption, Abrechnung, Dauer, ...) werden in enger Zusammenarbeit mit der Kindergartenleitung und dem Träger konzipiert und koordiniert. Es soll beim sogenannten Kilianverein um finanzielle Unterstützung gebeten werden.

Es gibt zu der Einrichtung einer 6. Kindergartengruppe keine Alternative. Die Variante mit der Natur-/ Waldgruppe erfüllt nicht nur den Bedarf sondern scheint auch die wirtschaftlichste Variante zu sein. Zudem wird das pädagogische Portfolio und damit auch die Attraktivität des Kindergartens und damit der Gemeinde erhöht.

Hinweis: Langfristig müssen verschärfte Auflagen (z.B. Brandschutz) beim Bestandsgebäude eingehalten werden. Ob wirtschaftliche Umbauten sinnvoll sind, muss erörtert werden.

Der Gemeinderat diskutierte das Thema eingehend. Insbesondere die Frage nach der Zuweisung und eines geeigneten Hol-/Bringplatzes soll vor Ort gemeinschaftlich geklärt werden. Zudem war den Gemeinderäten ein Stimmungsbild der Eltern wichtig, welches durch eine parallele Umfrage bei den Eltern der Kindergartenkinder und im Amtsblatt eingeholt werden soll.

Der Gemeinderat befürwortet die Einrichtung einer Natur-/Waldkindergartengruppe im Kindergarten „Allerheiligen“ und beschließt, die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

## **TOP 5 Verkauf von Baugrundstücken; Anpassung der Bauverpflichtung**

---

In der Vergangenheit wurde seitens der Bauherren immer wieder die Frage aufgeworfen, ob die Formulierung der Bauverpflichtung im Grundstückskaufvertrag geändert werden kann. Bislang muss innerhalb von drei Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet sein. Mittlerweile ist es nicht ungewöhnlich, dass die Lieferfristen für ein Fertighaus 26 Monate betragen. Daher ist der Vorschlag der Verwaltung, die Frist der Bauverpflichtung auf fünf Jahre zu verlängern. In der Diskussion sprachen sich einige Gemeinderäte dafür aus, die Verpflichtung nicht pauschal auf 5 Jahre zu verlängern, sondern erst auf Antrag der Eigentümer. Auf Antrag eines Gemeinderats wurde folgender Beschlussvorschlag formuliert:

Der Gemeinderat beschließt, die Bauverpflichtung für kommunale Baugrundstücke auf 3 Jahre zu belassen, diese kann aber auf Antrag auf 5 Jahre verlängert werden.

## **TOP 6 Gutachterausschuss; Beitritt zum Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd, bei der Stadt Bad Mergentheim**

---

Die neue Gutachterausschussverordnung sieht vor, dass es benachbarten Kommunen innerhalb eines Landkreises erlaubt ist, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Im Main-Tauber-Kreis sind mittlerweile fast alle Städte und Gemeinden einem gemeinsamen Gutachterausschuss beigetreten.

Noch im vergangenen Jahr hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, zunächst wieder einen eigenen Gutachterausschuss zu bilden und den so lange aufrecht zu erhalten, bis es zwingende Erfordernisse gibt, die dem Beitritt zu einem großen Gutachterausschuss unumgänglich machen. Ausschlaggebend hierfür war auch, dass jährlich **2,50 €/ Einwohner** gezahlt werden muss (etwa 4.000 € – 5.000 €). Im Main-Tauber-Kreis gibt es zwei große Gutachterausschüsse, in Wertheim und in Bad Mergentheim. Allerdings kann der Anschluss nur an einen Gutachterausschuss erfolgen, der direkt an die Gemarkung angrenzt, so dass es für Wittighausen nur die ohnehin präferierte Variante des Anschlusses an Bad Mergentheim gibt.

Am 4. November 2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet (LGrStG, Gesetzblatt BW, 2020, Nr. 40, Seite 974). Der neue Grundsteuerwert löst die Einheitsbewertung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 ab. Durch das LGrStG gewinnen die Bodenrichtwerte stark an Bedeutung, da diese neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen. So wird für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) landesweit flächendeckende und nach Möglichkeit flurstückscharfe Bodenrichtwerte benötigt. Nach dem nun das neue Landesgrundsteuergesetz verabschiedet wurde, ist mit einem wesentlich höheren Arbeitsaufwand in der Verwaltung zu rechnen.

In der vergangenen Gemeinderatssitzung hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die entsprechenden Unterlagen in Bad Mergentheim anzufordern. Diese liegen nun vor und es wird empfohlen, dem Gutachterausschuss beizutreten. Weitere Details zum Ablauf sind auch dem Anschreiben zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 16.03.2021 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) auf die Stadt Bad Mergentheim zugestimmt.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den Gebührentatbestand Nr. 7 des Gebührenverzeichnisses der Verwaltungsgebührensatzung in der Fassung vom 13.09.2011 mit Wirkung zum 31.03.2021 aufzuheben.

### **TOP 7 Verabschiedung der Ehrenordnung der Freiwilligen Feuerwehr Wittighausen**

Im § 8 der Feuerwehrsatzung besteht die Möglichkeit, Ehrenmitglieder zu benennen. Nicht klar definiert ist, was mit einer solchen Ehrung einhergeht. Das soll nun mit der Ehrenordnung umfassend auch für weitere Ehrungen geregelt werden. Die Ehrenordnung ist den Gemeinderäten bereits per Mail zugegangen, Anregungen sind nicht eingegangen.

Der Gemeinderat stimmt der Ehrenordnung der Freiwilligen Feuerwehr Wittighausen wie vorgestellt zu.

### **TOP 8 Anfragen und Anregungen a) der Gemeinderäte und b) der Bevölkerung**

a) Es wurde angesprochen, dass der Weg zum Ihmet Schlaglöcher aufweist welche geflickt werden sollten.

b) Auf der Landstraße von Unterwittighausen nach Oberwittighausen, im Bereich des Ortseinganges von Oberwittighausen werden offenbar von den Verkehrsteilnehmern die Geschwindigkeiten regelmäßig überschritten. Es wurde angeregt, eine Tafel mit Geschwindigkeitsmessung anzubringen.

c) Es wurde vorgeschlagen, im Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wachtelland“ eine Begrenzung der Tierzahl in den Wachtelställen auf maximal 15.000 Tiere vorzunehmen. Der Bürgermeister erklärte hierzu, dass es gesetzlich ohnehin eine Begrenzung auf 15.000 Tiere gibt, eine Überschreitung würde ein Verfahren nach BImSchG nach sich ziehen. Die Frage wird mit dem Planer und dem Betreiber Herrn Volk geklärt.

d) Es wurde nach dem Sachstand zum Mobilfunkmast in Vilchband gefragt. Hierzu konnte der Bürgermeister ausführen, dass der geplante Standort am Wasserhochbehälter aufgrund des Widerspruchs der Bundeswehr nicht realisiert werden kann. Der Betreiber wird aber weiter nach einem Standort suchen und orientiert sich derzeit Richtung Messelhausen. In dem Zusammenhang drückte der Bürgermeister sein Unverständnis über die Bundeswehr aus, die keine Auskunft über mögliche Standorte gibt, sondern nur über nicht mögliche.

e) Aus der Bevölkerung kam die Frage zu den Dimensionen der geplanten Trafostation in Oberwittighausen (am Standort des ehemaligen Waaghauses am Gänsweg/ Ecke Bayernstraße). Hierzu konnte der Bürgermeister Zeichnungen der Trafostation zeigen und belegen, dass das Gebäude kleiner als das Waaghaus sein wird. Es wurde angeregt, dort ggf. einen Mülleimer aufzustellen, da der Platz wohl häufig als Startpunkt für Radtouren oder Wanderungen genutzt wird. Der Bürgermeister sagte zu, den Standort im Auge zu behalten und bei auftretenden Problemen zu reagieren.