



Gemeinde Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis



GR Nr. 02-23-45

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Schefflenz

am Montag, 23. Januar 2023 im Sitzungssaal Rathaus Schefflenz

Verhandelt: Schefflenz, den 23. Januar 2023

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 19:55 Uhr

Vorsitzender: Bürgermeister Rainer Houck

Gemeinderäte: Bakan Sacettin, Egolf Cedric, Feil Andreas, Klingmann Melanie (ab 19:15 Uhr), Kovacs Karl, Kunzmann Edgar, Markert Klaus, Rüger Hermann, Schäfer Johannes, Schwalb Hardy, Söhner Markus, Tscharf Lutz, Werling Dr. Friederike, Wohlmann Gero

Beschäftigte usw.: Marisella Angstmann (Schriftführerin)
Martina Millinger
Klaus Muthny
Tim Albert

Zuhörer: 32 Personen

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.01.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 13.01.2023 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

das Gremium beschlussfähig ist, weil 15 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlen als beurlaubt: ---

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: ---

als Urkundspersonen werden ernannt: Egolf Cedric, Feil Andreas

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Einwohnerfragestunde

- Herr Günter Bauer nimmt Bezug auf die Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022 und den damals verschobenen Top 5 und Top 6. Ebenso äußert er sich zum Vorschlag von Gemeinderat Bakan, die beiden Mehrfamilienhäuser mit Flachdach zu versehen und eine Höhenversetzung der Gebäude zu überdenken. Er informiert über die Kompromissbereitschaft der Anwohner und deren Zustimmung zu einer Flachdachlösung und einer Absenkung der Gesamthöhe um 3 Meter.

Az.: 621.417 TA 1.3

- Herr Sören Wenzel informiert sich über den geplanten Windpark Waidachswald und spricht sich für das Projekt aus. Er möchte wissen, wie die Baumaßnahme ablaufen soll, welche Wege von den LKW für den Transport der Bauteile genutzt werden, wo die Stromtrassen der einzelnen Windräder verlaufen und ob die Wege zum Aufbau der Windräder auch anderweitig, z.B. für Radwege, das Anlegen von Spielplätzen etc. genutzt werden können
Des Weiteren kritisiert er die personalisierte Abfrage der Informationen auf der Homepage der Firma Vattenfall

Bürgermeister Houck informiert, dass der Pachtvertrag im Sommer 2022 an die Firma Vattenfall gegangen ist. Derzeit wird eine Standortuntersuchung durchgeführt. Die Wege, Anzahl der Anlagen und der Verlauf der Stromtrasse ist noch nicht bekannt.

Die Gemeinde zeigt sich offen für Verbesserungsvorschläge der Bürgerschaft und steht im Austausch mit der Firma Vattenfall.

Die Kritik an der personalisierten Informationsabfrage wird an die Firma Vattenfall weitergegeben.

Des Weiteren möchte Herr Wenzel wissen, ob es einen Zeitplan gibt.

Bürgermeister Houck informiert, dass ca. 1 Jahr für die Gutachten benötigt wird.

Az.: 031.3 TA 4.2.2.

- Herr Sander möchte wissen, was die Gebührenkalkulation für die Verwaltungsgebühren, bzw. die Beauftragung der Expertin gekostet hat.

Bürgermeister Houck informiert, dass die gesamten Kosten rund 3.000 € betragen haben.

Az.: 031.3 TA 4.2.2.

2. Kenntnissgabe des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 12.12.2022

Bei Top 1 müssen die Namen von Herr Steinbach in Herr Steinberg und von Herrn Höllein in Herrn Höller geändert werden.

Bei Top 10 ist eine Ergänzung „für die Teilnehmergeinschaft der Flurneuordnung Schefflenz Nord“ vorzunehmen.

Weitere Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 12.12.2022

Es wurde die Ausschreibung einer Azubi-Stelle beschlossen.

Es wurden 2 Mitarbeiter für den Bauhof eingestellt.

Der Stundung einer Gewerbesteuerzahlung wurde zugestimmt.

4. Informationen, Anfragen, Anregungen (Teil I)

Unter diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Informationen oder Wortmeldungen.

5. **Bebauungsplan „Mittelstraße“ im Ortsteil Mittelschefflenz**
- a) **Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**
 - b) **Billigung des Planentwurfs vom 28.11.2022 und Freigabe für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Mittelschefflenz zu entwickeln und attraktive Wohnbaugrundstücke mit einer Größe von ca. 600 – 700 m² zur Einfamilienhausbebauung sowie zwei Wohnbaugrundstücke mit einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung stellen zu können. Es soll dabei eine an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung ermöglicht werden mit einer maßvollen Verdichtung am Ortsrand.

Verfahrensstand

In der Gemeinderatssitzung am 18.10.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht“ wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gemeinderatssitzung am 18.10.2021 wurden zunächst insgesamt drei städtebauliche Varianten ausgearbeitet, die die Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen im Plangebiet ermöglichen. In der Gemeinderatssitzung wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf Basis der Variante 3 weiterzuverfolgen.

In der Gemeinderatssitzung am 24.01.2022 wurde dann der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt und zusammen mit dem Städtebaulichen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 statt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Während der Beteiligung der Bürger sind Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Behandlungsvorschläge sind in der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Anpassung der Festsetzung zur Beschränkung der Zufahrtslängen von Garagen
- Konkretisierung der Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Retention/Rückhaltung auf den privaten Baugrundstücken
- Ergänzung der Begründung zur geplanten Entwässerung
- Aufnahme eines Hinweises zur Geotechnik, zur Denkmalpflege sowie zur Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Konkretisierung der Planungsziele in der Begründung
- Erstellung eines 3D-Geländemodells zur Verdeutlichung der geplanten maximalen Bebauung sowie der umgebenden Bestandssituation
- Redaktionelle Anpassungen in allen Planunterlagen
 Weitere Details zur Planung können dem beigefügten Planentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie dem Fachbeitrag Artenschutz und der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange entnommen werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022 wurden in der Bürgerfragestunde massive Proteste von Seiten der Nachbarn bezüglich der geplanten Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser vorgetragen. Es wurde deshalb aus der Mitte des Gemeinderats mehrheitlich darum gebeten, diesen Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Sitzung zu vertagen.

Es fanden zwischenzeitlich nochmals Gespräche statt mit dem Ergebnis, dass das Planungsbüro bis zur Sitzung prüfen soll, ob es technisch möglich ist, den ersten (südlichen) Baukörper um ca. 60 cm tiefer zu gründen.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass der erste (südliche Baukörper) um 0,50 m tiefer gegründet werden kann. Damit ändert sich die Bezugshöhe von 278,50 m auf 278,0 m (Anlage 2 a – zeichnerischer Teil BPlan).

Ferner werden bei den Mehrfamilienhäusern optional zum Satteldach Flachdächer im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt ein gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um 2,0 m verringerter Wert bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Anlage 2 b – textlicher Teil BPlan).

Seitens des Gemeinderats wird die Korrektur des Datums 12.12.2022 der Beschlussvorlage gewünscht.

In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung sind 2 Vollgeschosse mit Satteldach geplant worden. Bürgermeister Houck stellt noch die Möglichkeit einer Bauweise mit 3 Vollgeschossen mit Flachdächern anstatt der ursprünglich geplanten Satteldachbauweise vor. Außerdem wird die Ausbildung des Dachgeschosses in Staffelgeschossbauweise (Nicht-Vollgeschoss) erklärt. Hier müssen die Außenwände auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter der Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Bei einer Realisierung mit Flachdach und einem 3. Vollgeschoss würde sich die zulässige Firsthöhe nicht ändern, es könnte jedoch die maximale Wohnfläche ausgenutzt werden. Allerdings würde sich das äußere Erscheinungsbild der Häuser durch ein Flachdach erheblich ändern.

Es muss nun eine Abwägung getroffen werden, ob bei einer 3-geschossigen Bauweise im Flachdachbereich die volle Wohnfläche gewünscht wird. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarschaft würde dadurch nicht entstehen.

Der Änderungsantrag beinhaltet folgendes:

Es wird eine 3-geschossige Bauweise mit Flachdach im Bereich der Mehrfamilienhäuser zugelassen, wobei optional auch die Ausführung des dritten Geschosses als Staffelgeschoss möglich ist.

Gemeinderat Bakan bekräftigt den Änderungsantrag.

Bürgermeister Houck fasst zusammen, dass Gemeinderat Bakan sich für 3 Vollgeschosse im Flachdachbereich ausspricht.

Gemeinderat Tscharf bekräftigt, dass sowohl Flachdach- als auch Satteldachbauweisen betrachtet werden sollen.

Gemeinderätin Dr. Werling möchte wissen, ob bei einem Staffelgeschoss auch 2 Wohnungen realisierbar sind.

Der Vorsitzende bestätigt, dass zwei 2-Zimmer-Wohnungen möglich sind.

Gemeinderätin Dr. Werling spricht sich für den Änderungsantrag mit der Option zur Ausführung mit Staffelgeschoss aus.

Gemeinderat Schwalb stimmt der Meinung von Frau Dr. Werling zu.

Gemeinderat Rüger spricht sich dafür aus, dass beide Bauweisen, Vollgeschoss und Staffelgeschoss, als Möglichkeiten offengehalten werden sollen.

Gemeinderat Schäfer bittet um Abstimmung über den Änderungsvorschlag.

Frau Millinger stellt die Planungen anhand einer Präsentation vor und erklärt die Einzelheiten anhand des Gebäudeschnitts in Anlage 6.

Gemeinderat Schwalb erkundigt sich nach den Planungen zur Straßenentwässerung und möchte wissen, ob das Oberflächenwasser in einen Mischwasserkanal entwässert.

Bürgermeister Houck informiert, dass keine Trennentwässerung möglich ist.

Der Gemeinderat stimmt mit 12 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen der Änderung zugunsten von 3 Vollgeschossen mit Flachdachbauweise sowie der Option zur Ausführung des dritten Geschosses als Staffelgeschoss zu.

Mit 13 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen beschließt der Gemeinderat

- a) die Behandlung und Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Behandlungsvorschlägen
- b) den Entwurf des Bebauungsplans „Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 28.11.2022 mit den oben genannten Änderungen und gibt diesen für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Az.: 621.417 TA 1.3

6. Teilaufhebung Bebauungsplan „Herlich-Steige“ und „Herlich“ im Ortsteil Mittelschefflenz

a) Aufstellungsbeschluss der Teilaufhebung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

b) Billigung des Planentwurfs vom 28.11.2022 und Freigabe für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

Ziele und Zwecke der Planung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Wohnbauflächen nimmt die Gemeinde Schefflenz zum Anlass, die bisherigen Festsetzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ und „Herlich“ aufzuheben, um der Nachfrage nach

Wohnraum gerecht werden zu können.

Um eine zeitnahe Realisierung des Wohnbaugebietes „Mittelstraße“ zu ermöglichen, soll daher die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Herlich-Steige“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche aufgehoben werden, so dass das kleine Baugebiet nicht mehr planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet wird. Gleichzeitig soll die kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herlich“ in der bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird in diesem Zuge aufgehoben werden, um eine einheitliche Rechtsgrundlage nach aktuellem Planungsrecht zu schaffen.

Durch die Teilaufhebung kann das Verfahren zum Bebauungsplan „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB weitergeführt werden und flächenschonend in arrondierender Form ein kleines Baugebiet für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

- a) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB mit einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB einstimmig. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan vom 28.11.2022.
- b) Der Gemeinderat billigt einstimmig den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“ mit der Begründung in der Fassung vom 28.11.2022 und gibt diese für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frei.

Az.: 621.417 TA 1.3

7. Auftragsvergabe

Neubau einer Heizzentrale in der Schefflenzhalle

hier: Nachtragsvereinbarung mit der Fa. Körber, Schefflenz

Die Fa. Körber, Schefflenz hat durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2021, den Auftrag in Höhe von 879.405,14 €, für den Bau der Heizungsanlage in der Heizzentrale bei der Schefflenzhalle erhalten.

Im Zuge der Ausführung wurden einzelne Leistungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis verändert. Hierzu hat die Fa. Körber ein Nachtragsangebot, in dem die Leistungsanpassungen dokumentiert sind, vorgelegt. Mit Hilfe dieser Anpassungen und trotz einzelner zusätzlicher Leistungen (z.B. Gaszähler zur Verbrauchsüberwachung) ist es gelungen, 21.000 € unter der Auftragssumme abzurechnen. Da die Nachträge nach ihrem nominalen Wert zu beurteilen sind, hat der Gemeinderat bei Überschreitung des Auftragsgrenze des Bürgermeisters über den Nachtrag zu entscheiden. Die Summe des Nachtragsangebots beläuft sich auf 54.158,88 €.

Gemeinderat Tscharf fragt nach, ob man mit dem Nachtragsangebot in Höhe von 54.158,88 € noch immer 21.000 € unter der Auftragssumme bleibt.
Dies wird von Bürgermeister Houck bestätigt.

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der Nachtragsvereinbarung mit einem Gesamtbetrag von 54.158,88 € einstimmig zu.

Az.: 212.251 TA 5.0

8. Beschluss zur Annahme von Zuwendungen

Nach der Dienstanweisung über die Annahme und die Behandlung von Spenden und Sponsoring durch die Gemeinde Schefflenz stehen folgende Spenden zur Annahme durch den Gemeinderat an:

1. Marie Louise van Dijck-Matznick; Blumenweg 2; 74850 Schefflenz
Geldspende; 200,00 €
Benefizkonto
2. Bestattungshaus Volk, Sabrina Volk, Alte Römerstraße 7; 74706 Osterburken
Geldspende; 2.088,80 €
je 696,00 € Kita OS, Kita MS Kita US

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der Zuwendungen einstimmig.

Az.: 050.44

9. Informationen, Anfragen, Anregungen (Teil II)

Der Vorsitzende informiert über:

- Der Vorsitzende berichtet, dass derzeit 30 Flüchtlinge aus der Ukraine in der Gemeinde Schefflenz leben.
Az.: 103.5
- Für die Wärmeverbundzentrale wurde eine BAFA-Förderung in Höhe von 472.130,00 €, wie beantragt, gewährt.
Az.: 212.251 TA 1.0
- Der Antrag für die Sanierung des Kertelgabens wurde bewilligt. Die Fördersumme beträgt 994.200,00 €. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt noch nicht vor.
Az.: 691.72

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung. Der Gemeinderat verhandelt sodann im nichtöffentlichen Teil.

Der Vorsitzende:

Die Urkundspersonen:

Schriftführerin: