

N i e d e r s c h r i f t

**der 01. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Ortsgemeinde Maxdorf
am Donnerstag, den 15. August 2019, 19:00 Uhr in Maxdorf, Hauptstraße 79,
Rathaus, Sitzungszimmer, 2.OG**

Anwesend sind:

Der Ortsbürgermeister Werner Baumann

Die Ortsbeigeordneten Georg Kiefer, Bernd Lupberger (heute als Stellvertreter
stimmberechtigtes Ausschussmitglied) und Nils Max

Die weiteren stimmberechtigten Ausschussmitglieder Christoph Baumann (ab TOP
02), Siegfried Fiedler, Jochen Guhmann, Rainer Kißler, Uwe Matheis und Andreas
Mayer

Die Gemeinderatsmitglieder Christopher Huch, Bettina Holler, Anna Maria Kassel,
Heike Kißler, Luisa Michael sowie das stellvertretende Ausschussmitglied Rainer
Bernhardt

Von der Verwaltung sind anwesend:

Der Dezernent Dieter Grau

Der stellvertretende Fachbereichsleiter des Fachbereiches natürliche Lebensgrund-
lagen und Bauen: André Voges

Der Schriftführer Marco Müller

Entschuldigt fehlen die Ausschussmitglieder Jürgen Bayer und Sylvia Reis

Die Mitglieder wurden am 06. August 2019 ordnungsgemäß eingeladen.

Ort und Beginn der Sitzung wurden durch das Amtsblatt der KW 32 öffentlich be-
kannt gemacht.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll der letzten Sitzung – öffentliche Sitzung -
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Aufstellungsbeschluss i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB
3. Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für ein Grundstück "Am Gröllsgraben" mit der Festsetzung "Urbane Gebiete"
4. Bebauungsplanentwurf zur Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 4147/1 zwischen der Siemensstraße und Kurze Maräcker
- Beratung und Entscheidung über den Planentwurf

5. Erweiterung des 1. Ausbauprogrammes der Ortsgemeinde Maxdorf
- Austausch der Straßenbeleuchtung (LED-Technik)
6. Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt in der Hauptstraße
7. Abweichungsantrag zum Bauvorhaben auf dem Grundstück in der Hanns-Hörbiger-Str.;
- Entscheidung gemäß § 36 / § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 69/ § 88 Abs. 7 Landesbauordnung (LBauO)
8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Herstellung einer Garage in der Raiffeisenstraße
9. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Herstellung einer Garage in der Raiffeisenstraße
10. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bekanntgaben aus den Eilentscheidungen:

11. Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in der Fichtestraße
- Entscheidung gemäß § 36 / § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
12. Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit eines Grundstückes im Heideweg in Maxdorf
- Entscheidung gemäß § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 Baugesetzbuch (BauGB)
13. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr.289, Hauptstraße in Maxdorf
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung - § 25 Abs. 1 BauGB)
14. Verkauf des Grundstückes Fl. Nr. 317, Hauptstraße in Maxdorf
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung - § 25 Abs. 1 BauGB)
15. Bauvorhaben zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Außentreppe und Windfang in der Maxstraße in Maxdorf
- Entscheidung nach §§ 36 / 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
16. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf einem Grundstück in der Sohlstraße
- Entscheidung gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
17. Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Maxdorf
- Entscheidung nach §§ 36 / 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

18. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung:

19. Protokoll der letzten Sitzung – nichtöffentliche Sitzung -

20. Haidwaldschule, Errichtung von provisorischen Klassenräumen

21. KiTa Löwenherz, Sonnenschutz im Außenbereich

22. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

Öffentliche Sitzung

23. Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Vorsitzende, Ortsbürgermeister Werner Baumann, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Als Ergänzung hat er lediglich an TOP 17 die bereits nachgesendete DS 2019/MA/063 „**Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Maxdorf**“ einzufügen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen hat er nicht vorgesehen.

Aus dem Gremium kommen ebenfalls keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Vor Einstieg in die Tagesordnung verpflichtet der Vorsitzende alle nicht bereits in letzter Ratssitzung verpflichteten Ausschussmitglieder und anwesende Vertreter durch Handschlag. Er weist auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Aufgaben, insbesondere auf die §§ 20 (Schweigepflicht), 21 (Treuepflicht) und 30 (Rechte und Pflichten der Ratsmitglieder) der Gemeindeordnung hin.

Es wird wie folgt beraten:

Öffentliche Sitzung

01. Protokoll der letzten Sitzung – öffentlicher Teil

Hinsichtlich der letzten Niederschrift zum öffentlichen Teil der 40. gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses mit dem Haupt- und Finanzausschuss vom 02.05.2019 werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

02. Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

- Aufstellungsbeschluss i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/049, Anlage 1, dar.

Die AM R. Kißler und Matheis nehmen ebenso wie die RM Holler und H. Kißler und dem Ortsbeigeordneten Kiefer wegen bestehendem Sonderinteresse gem. § 22 GemO an der Beratung

und Beschlussfassung nicht teil und verlassen den Sitzungstisch.

Der Vorsitzende erklärt, dass über die gewünschte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das fragliche Gebiet schon in der zurückliegenden Legislaturperiode beraten und votiert wurde.

Hinsichtlich eventueller Planungsbüros sei man noch in der Findungsphase.

Der formelle Beschluss zur Einleitung des Verfahrens sei allerdings mit dieser DS vorbereitet und könne verabschiedet werden. Nach einer Verständnisfrage und der Frage des RM Kassel, ob denn auch gemeindeeigene Grundstücke im fraglichen Gebiet liegen würden, woraufhin sie die Antwort erhält, dass zwei kleine Grundstücke enthalten sind, kommt es sogleich zur Abstimmung. Einstimmig ergeht die

Beschlussempfehlung:

„Aufstellungsbeschluss:

Für ein Teilgebiet südlich der Maxstraße wird ein Bebauungsplan erstellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke südlich der Maxstraße bis zur Rhein-Haardt-Bahn zu schaffen. Hierfür wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Südlich der Maxstraße II“

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt eingegrenzt:

Im NORDEN: durch die südliche Grenze der Maxstraße (Fl.Nr. 191),

Im OSTEN: durch die westliche Grenze der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 191/4; 151/2 und 147/1,

Im SÜDEN: durch die nördliche Grenze des Grundstücks mit der Fl.Nr. 377/1,

Im WESTEN: durch die östliche Grenze der Fußgönheimer Straße (Fl.Nr. 174)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha und ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.“

Die AM R. Kißler und Matheis nehmen ebenso wie die RM Holler und H. Kißler und dem Ortsbeigeordneten Kiefer wieder an den Beratungen teil.

03. Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für ein Grundstück "Am Gröllsgraben" mit der Festsetzung "Urbane Gebiete"

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/050, Anlage 2, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die vorliegende DS und stellt zur Diskussion, ob im Außenbereich der Ortsgemeinde ein derartiges Bauvorhaben umgesetzt werden solle.

Das AM Matheis erklärt für die SPD, dass das Vorhaben nicht seine Zustimmung finden wird, da es schlicht zu groß dimensioniert sei.

Der Ortsbeigeordnete Lupberger kritisiert, dass lediglich 0,6 bis 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit vorgehalten werden sollen.

Der Vorsitzende erklärt, dass man seiner Kenntnis nach im Moment nicht über ein Feuerwehrfahrzeug verfüge, dass in derartigen Höhen löschen bzw. retten könne.

Das AM Guhmann bekräftigt, dass das fragliche Grundstück sich noch nicht einmal im aktuellen Flächennutzungsplan befinde und dass ein Einfügen sicherlich in keiner Art und Weise bejaht werden könne.

Nachdem das AM C. Baumann noch ergänzt, dass auch eine Erschließung höchst schwierig werden würde, kommt es zur Abstimmung. Einstimmig ergeht die

Beschlussempfehlung:

„Der Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes mit der Art „Urbane Gebiete“ im Sinne des § 6a BauNVO für ein Grundstück „Am Gröllsgraben“ wird abgelehnt.“

04. Bebauungsplanentwurf zur Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 4147/1 zwischen der Siemensstraße und Kurze Maräcker - Beratung und Entscheidung über den Planentwurf

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/061, Anlage 3, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die DS, die auch erklärt, dass sich der Antragsteller bereits vor einigen Jahren mit der gleichen Problematik befasst habe. Da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde, war der Eigentümer bisher von den Ersterschließungsbeiträgen ausgenommen, wobei er dennoch den Umlegungsvorteil genossen hat.

Das AM C. Baumann erklärt, dass man vor allem auf die Wertabschöpfung Wert legen solle. Das AM Guhmann ergänzt, dass man dies neu berechnen könne und dass er der Meinung ist, sich zu erinnern, dass bereits Beschlüsse über die Art der gewünschten Bebauung getroffen wurden. Seiner Kenntnis nach seien Einfamilienhäuser seitens der Ortsgemeinde gewünscht gewesen.

Der Vorsitzende erklärt hierzu, dass die Verwaltung den damaligen Beschluss mit den damaligen Kriterien zur besseren gegenwärtigen Meinungsfindung bis zur nächsten Beratung bereitstellen solle.

Nachdem erläutert wird, dass die Bebauungsregelungen im Rahmen eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes, der sich im aktuellen Bebauungsplan befinden wird, festzulegen sind, kann man sich im Gremium allumfänglich auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung einigen. Einstimmig ergeht die

Beschlussempfehlung:

„Dem Antrag zur Neubebauung des Grundstücks Flurstück Nr. 4147/1 wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Antragsteller werden aufgefordert die Planungsabsichten genauer zu konkretisieren.

Die Verwaltung wird um Vorlage eines Entwurfes eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB gebeten.“

05. Erweiterung des 1. Ausbauprogrammes der Ortsgemeinde Maxdorf - Austausch der Straßenbeleuchtung (LED-Technik)

Beratungsgegenstand stellt die Tischvorlage DS 2019/MA/045, Anlage 4, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die DS, die lediglich eine Formalie darstellt. Nach wenigen Verständnisfragen ergeht einstimmig die

Beschlussempfehlung:

„Das bestehende Ausbauprogramm (WKB) für die Jahre 2015 – 2019 wird, um die Maßnahme „Austausch der Straßenbeleuchtung, Umrüstung auf LED-Technik“ erweitert, soweit diese beitragsfähig ist.“

06. Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt in der Hauptstraße

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/048, Anlage 5, dar.

Der Vorsitzende erläutert und ergänzt den dargestellten Sachverhalt. Nach der Klärung, dass lediglich bei Herstellung der Zufahrt die getroffenen Beschlüsse gelten sollen, kommt es im heutigen Ausschuss sogleich zum abschließenden, einstimmigen

Beschluss:

- „1. Dem Antrag zur Genehmigung einer Zufahrt auf eine Breite von 4 m im nördlichen Bereich der Stellplatzfläche wird zugestimmt.
2. Evtl. Kosten der Angleichung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück gehen zu Lasten des Antragstellers.
3. Der Mietvertrag über den Stellplatz vom 01.01.2007 wird gleichzeitig aufgehoben.“

07. Abweichungsantrag zum Bauvorhaben auf dem Grundstück in der Hanns-Hörbiger-Str.;

- Entscheidung gemäß § 36 / § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 69/ § 88 Abs. 7 Landesbauordnung (LBauO)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/051, Anlage 6, dar.

Der Vorsitzende verweist auf den Sachverhalt, der darstellt, dass im fraglichen Gebiet bereits einige Abweichungen zu finden sind. Er ergänzt weiterhin, dass die Maßnahme bereits umgesetzt wurde. Auch wenn dies ärgerlich ist und das ganze optisch nicht schön anzusehen ist, herrscht im Gremium unisono die Meinung, dass man dem Antrag aufgrund der dort zahlreich zu findenden Abweichungen stattgeben müsse. Einstimmig ergeht der

Beschluss:

„Dem Abweichungsantrag zur Errichtung einer 1,80 m hohen Einfriedung an der Straßenbegrenzungslinie wird entsprochen und die erforderliche gemeindliche Zustimmung im Sinne der § 69 in Verbindung mit § 88 Abs. 7 Landesbauordnung (LBauO) sowie das Einvernehmen gemäß § 36 in Verbindung mit § 31, Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt.“

08. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Herstellung einer Garage in der Raiffeisenstraße

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/055, Anlage 7, dar.

Der Vorsitzende erläutert, dass der heutige TOP08 und der TOP09 annähernd deckungsgleich wären: An ein bereits gebautes Wohnhaus soll jeweils im Bereich der geltenden Veränderungssperre eine Garage angebaut werden.

Da es der Wille des Rates war, durch die Veränderungssperre eine mögliche Innenverdichtung herbeizuführen, seien die beiden Anträge dem Ansinnen komplett unschädlich. Er könne sich eine Genehmigung ebenso, wie das AM Matheis durchaus vorstellen.

Wie bereits in beiden DS dargelegt, soll die Verwaltung allerdings nochmals sehr deutlich klarstellen, dass Garagen der Unterbringung von Fahrzeugen dienen und keine Abstellflächen sind.

Der Vorsitzende betont, dass es Kommunen gibt, die dies prüfen und sanktionieren. Natürlich wolle man aktuell in Maxdorf nicht diesen Weg bestreiten, allerdings appelliere man wiederholt dafür, entsprechende Vorschriften auch zu beachten.

Einstimmig ergeht für die DS55 der abschließende

Beschluss:

„Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück in der Raiffeisenstraße wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugestimmt.“

09. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Herstellung einer Garage in der Raiffeisenstraße

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/062, Anlage 8, dar.

Ohne jegliche Diskussion, da der Antrag deckungsgleich mit dem soeben abgestimmten ist, ergeht auch für diese DS abschließend der einstimmige

Beschluss:

„Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück in der Raiffeisenstraße wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugestimmt.“

10. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die Tischvorlage DS 2019/MA/054, Anlage 9, dar.

Der Vorsitzende erklärt, dass hier, ebenso wie in den gerade behandelten DS eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt wird. Da das fragliche Vorhaben auf einem Grundstück stattfinden soll, welches bereits gänzlich bebaut ist, erklärt er, dass er sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung anschließen möchte.

Das AM C. Baumann stimmt zu und betont, dass man dennoch, wie dargelegt, prüfungsfähige Unterlagen haben möchte. Das AM Guhmann ergänzt, dass sich das Bauvorhaben brandschutztechnisch und nachbarschaftsrechtlich sicherlich nur schwer umsetzen lassen. Seitens der Ortsgemeinde sieht allerdings auch er keinen Grund einer Ablehnung gegeben. Einstimmig ergeht sogleich im Ausschuss abschließend der

Beschluss:

„Über die Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird abschließend entschieden, wenn prüffähige Unterlagen eingereicht werden. Die Ortsgemeinde Maxdorf steht dem Vorhaben selbst jedoch grundsätzlich zustimmend gegenüber.“

BEKANNTGABE aus den Eilentscheidungen:

Der Vorsitzende erklärt, dass die Tagesordnung etwas durcheinandergeraten sei und nicht alle kommenden TOP aus Eilentscheidungen resultieren.

Sollte dem so gewesen sein so wird er dies jeweils zu Beginn des TOP verkünden. Alle Eilentscheidungen wurden durch den Ortsvorstand in Abstimmung mit den vier Fraktionsvorsitzenden der im Ortsgemeinderat befindlichen Parteien abgestimmt.

11. Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in der Fichtestraße

- Entscheidung gemäß § 36 / § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/044, Anlage 10, dar.

Hierbei handelt es sich um eine Eilentscheidung die bereits getroffen wurde. Der Vorsitzende geht kurz auf den Sachverhalt ein und erklärt, warum der Sachverhalt nicht mehr im Rat präsentiert wird. Dies resultiert daraus, dass ein Einvernehmen ohnehin noch nicht erteilt wurde, da keine prüfbaren Unterlagen vorgelegt wurden. Eine grundsätzliche Bejahung sei in den Fraktionen gegeben gewesen. Der

Beschluss

lautete: „Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in der Fichtestraße wird grundsätzlich entsprochen. Das Einfügen in Bezug auf die Stellung des Gebäudes, grenzständig zur Erschließungsstraße, wird bejaht.

Die Erteilung des Einvernehmens im Sinne des § 36 BauGB wird in diesem Zuge nicht erteilt. Dies erfolgt erst, wenn prüfbare Unterlagen vorgelegt werden.“

12. Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit eines Grundstückes im Heideweg in Maxdorf

- Entscheidung gemäß § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/046, Anlage 11, dar.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Eilentscheidung.

Da sich die Sache ganz ähnlich, wie bei der eben vorgestellten DS verhält und eine abschließende Prüfung aufgrund fehlender detaillierter Planunterlagen noch nicht möglich war, handelt es sich auch hierbei nur um eine grundsätzliche Information, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes grundsätzlich bejaht wurde. Der in Abstimmung getroffene abschließende

Beschluss

lautet: „Die Bebaubarkeit des Grundstückes mit einem weiteren Einfamilienwohnhaus und einer Grundfläche von 9 x 11 Metern wird seitens der Ortsgemeinde grundsätzlich bejaht.

Das Einvernehmen selbst kann, aufgrund der unzureichenden Planunterlagen sowie des fehlenden Einfügenachweises im Sinne des § 34 BauGB, momentan nicht erteilt werden. Hierzu sind detaillierterer Planunterlagen notwendig.

Anmerkung: Aus Sicht der Verwaltung ist die beiliegende Berechnung der GRZ falsch, da nicht alle erforderlichen Flächen berücksichtigt wurden. Ferner wird für den späteren Bauantrag ein Stellplatznachweis gefordert, der den Bestand selbst, wie auch das neu zu errichtende Wohngebäude berücksichtigt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Stellplätze den jeweiligen Wohneinheiten zuzuordnen sind. Gefangene Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese derselben Wohneinheit zugewiesen sind.“

**13. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr.289, Hauptstraße in Maxdorf
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden
Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung - § 25 Abs. 1 BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/059, Anlage 12, dar.

Mit Vertrag Nr. F 1132/2019 vom 01.07.2019 ist der Verkauf des bebauten Grundstückes mit der Fl. Nr. 289, Hauptstraße in Maxdorf notariell beurkundet worden. Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei dieser DS nicht um eine Eilentscheidung handele.

Dennoch sieht er keinerlei Grundlage, das Vorkaufsrecht für das fragliche Grundstück, dessen Lage er beschreibt, auszuüben. Der Auffassung können sich die anwesenden Ausschussmitglieder anschließen. Einstimmig ergeht die

Beschlussempfehlung:

„Auf die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gemäß Satzung § 25 Abs. 1 BauGB) für das Grundstück Flurstück-Nummer 289, Hauptstraße in Maxdorf wird verzichtet.“

**14. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 317, Hauptstraße in Maxdorf
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zu-
stehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung - §
25 Abs. 1 BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/052, Anlage 13, dar.

Mit Vertrag Nr. 1357/2019 vom 19.06.2019 ist der Verkauf des bebauten Grundstückes, Fl. Nr. 317, Hauptstraße in Maxdorf notariell beurkundet worden.

Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei der vorliegenden DS allerdings wieder um eine Eilentscheidung handele.

Er teilt mit, dass die Ortsgemeinde auch das Vorkaufsrecht für das Grundstück Flurstück-Nummer 317, Hauptstraße in Maxdorf nicht ausgeübt habe. Diese Info wird ebenso noch im Ortsgemeinderat erfolgen. Der bereits getroffene

Beschluss:

lautet: „Auf die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gemäß Satzung § 25 Abs. 1 BauGB) für das Flurstück Nummer 317, Hauptstraße in Maxdorf, wird verzichtet.“

15. Bauvorhaben zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Außentreppe und Windfang in der Maxstraße in Maxdorf

- Entscheidung nach §§ 36 / 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/060, Anlage 14, dar.

Bei diesem TOP handelt es sich erneut nicht um eine Eilentscheidung.

Die kurze Sachverhaltsdarstellung ist allerdings, zusammen mit den beiliegenden Plänen, aussagekräftig genug für das Gremium, damit man sich eine, erneut abschließende, Meinung bilden kann.

Wenngleich die Erreichbarkeit der dargestellten Parkplätze auf das Höchste bezweifelt werden kann, geht man konform, dass dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen ist.

Wer in der fraglichen Straße nicht genügend Stellplätze auf seinem eigenen Grundstück einplane, tue sich ohnehin selbst keinen Gefallen. Einstimmig ergeht demnach der

Beschluss:

„Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilien-Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 332, Maxstraße in Maxdorf wird entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.“

16. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf einem Grundstück in der Sohlstraße

- Entscheidung gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/053, Anlage 15, dar.

Auch dieser TOP ist keine Eilentscheidung, sondern durch das Gremium zu befinden.

Der Vorsitzende verweist auf den Sachverhalt.

Da auch hier die Unterlagen für eine abschließende Einvernehmenserteilung nicht ausreichend sind, wird nur der grundsätzlichen Bauvoranfrage entsprochen und die Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt. Wie das AM Guhmann betont, werden sich die Verhandlungen mit der Kreisverwaltung hinsichtlich der gewünschten Grenzbebauung schwierig gestalten. Der Vorsitzende geht einen Schritt weiter und vertritt die Meinung, dass das Vorhaben so seitens der Kreisverwaltung nicht akzeptiert werden wird, was der grundsätzlichen Entscheidung der Ortsgemeinde allerdings nicht entgegensteht. Einstimmig ergeht abschließend der

Beschluss:

„Der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Bestandsgebäude in der Sohlstraße wird entsprochen und die Ausnahme von der Veränderungssperre i.S.d. § 14 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Über die Erteilung des Einvernehmens nach § 34 Abs.1 BauGB wird erst beraten, wenn prüffähige Unterlagen eingereicht wurden.“

17. Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Maxdorf

- Entscheidung nach § 36 / 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/063, Anlage 16, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die DS und erklärt, dass man dem Beschlussvorschlag der Verwaltung durchaus Folgen könne, weil sowohl die Grenzen eingehalten seien, als auch ausreichend Stellplätze vorgehalten werden. Im Ausschuss sei der Sachverhalt ohnehin nur deshalb, weil das Grundstück von keinem Bebauungsplan erfasst wird. Ein Einfügen könne er persönlich bejahen. Ohne weitere Diskussion ergeht auch im heutigen Ausschuss der abschließende

Beschluss:

„Dem Bauvorhaben für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nummer 662, Birkenstraße in Maxdorf wird zugestimmt und seitens der Ortsgemeinde Maxdorf das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.“

18. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

18.01. Terminverschiebung Ausschuss

Der Vorsitzende erklärt, dass der am 31.08. geplante Landwirtschaftsausschuss entfällt.

Er beabsichtigt dennoch, diesen zeitnah nachzuholen, da man sowohl die Grenzen des Ortes befahren möchte, dass Pächterverhalten vor Ort beurteilen möchte und auch Erklärungen zum geplanten Bypass der K2 vorgesehen sind. Ein Ersatztermin stünde noch nicht fest

18.02. Kommende Sitzung

Aufgrund der notwendigen Schulerweiterung wird die nächste Sitzung des Planungs- und Bauausschusses eine gemeinsame Sitzung mit dem Schulträgersausschuss sein. Man wird zunächst über die Schule debattieren und im Anschluss die Entscheidungen des Planungs- und Bauausschusses diskutieren.

Der Vorsitzende leitet um 20:07 Uhr in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung über und verabschiedet die Zuschauer mit dem Hinweis auf die Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil, im Anschluss an diesen.

Nichtöffentliche Sitzung

19. Protokoll der letzten Sitzung – nichtöffentlicher Teil

Hinsichtlich der letzten Niederschrift zum nichtöffentlichen Teil der 40. gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses mit dem Haupt- und Finanzausschuss vom 02.05.2019 werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

20. Haidwaldschule, Errichtung von provisorischen Klassenräumen

Beratungsgegenstand stellt die Tischvorlage DS 2019/MA/053, Anlage 17, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die DS und bittet den betreuenden Architekten, noch kurz für Rückfragen anwesend zu bleiben.

Dieser erklärt sogleich, dass die DS in einer Darstellung fehlerhaft sei.

Die vorgenommene Ausschreibung hinsichtlich der Errichtung von zwei provisorischen Klassenräumen lief europaweit. Fünf Unternehmen forderten hieraufhin die entsprechenden Unterlagen an und haben damit grundsätzliches Interesse signalisiert. Lediglich ein Unternehmen, wie dargestellt, gab zum Submissionstermin ein Angebot ab.

Das AM Matheis fragt, ob man die Container am fraglichen Platz wo diese geplant seien, auch längerfristig oder für immer stehen lassen könne.

Der Architekt antwortet, dass diese auch während der eventuellen Bauphase der Haidwaldschule stehen bleiben können. Durch die Kubatur der Container sei auch eine Verlegung dieser an den kommunalen Kindergarten relativ problemlos möglich. Ebenso sei es möglich, die Container zu veräußern oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Dimensionen der Container sei es wahrscheinlich notwendig, diese mit einem sehr großen Kran über die Turnhalle zu heben. Hieraus ergibt sich unter anderem auch die relativ hohe Gesamtsumme des Angebotes in dem die Stellung der Container enthalten ist, allerdings die Gründungs- und Rodungsarbeiten, sowie die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht.

Das AM C. Baumann fragt, ob die Baugenehmigung zwischenzeitlich eingetroffen sei und erhält die Antwort, dass diese noch nicht da wäre.

Die Wege, die die Baugenehmigung geht, werden beschrieben und erneut ist anzumerken, dass die übergeordneten Behörden wieder einmal die Effizienz einer Kommune in beträchtlicher Art und Weise ausbremsen.

Der betreuende Architekt wird dankend verabschiedet und verlässt, da er als Ausschussmitglied wegen bestehendem Sonderinteresse gem. § 22 GemO befangen ist, den Sitzungssaal.

Die Frage an den Vorsitzenden, mit welchen zusätzlichen Gesamtkosten man rechnen würde, beantwortet dieser mit der Summe von ca. 50.000 €.

Auf Nachfrage wird erklärt, dass hierin die Möblierung noch nicht enthalten sei, man allerdings auch einen Klassensaal auflösen würde und man nicht mit exorbitanten Kosten in diesem Bereich rechnen wird. Einstimmig ergeht sogleich die

Beschlussempfehlung:

„Die Ortsgemeinde Maxdorf folgt dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Guhmann.“

Der Auftrag für die schlüsselfertige Lieferung von zwei Klassenräumen in modularer Bauweise wird an die Firma Losberger modular systems GmbH aus Bad Rappenau vergeben.

Der geprüfte Angebotspreis liegt bei 244.290,43 €/brutto.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden überplanmäßig bereitgestellt.“

Das AM Guhmann nimmt wieder an der Sitzung teil.

21. KiTa Löwenherz, Sonnenschutz im Außenbereich

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/057, Anlage 18, dar.

Der Vorsitzende erteilt das Wort dem Ortsbeigeordneten Lupberger, der den dargestellten Sachverhalt am Whiteboard mittels Beamer verdeutlicht.

Er erklärt die angebotenen Sonnenschutzvarianten und geht sowohl auf die Kosten, als auch auf die Festigkeit der Beschattung ein.

Wie er darlegt ist das günstigste Angebot nicht nur das einzige, welches einen Kinderschirm im Grünen mit vorsehe, sondern auch das, welches eine Bespannung mit PVC gewährleiste, die er doch länger haltbar erachtet, als die Stoffe der Angebote 1 und 2.

Auf Nachfrage wird erklärt, dass sicherlich jedes System seine Vor- und Nachteile habe und bei System 3 sicherlich eher Stolperfallen zu finden sein werden, als bei System 2. Die manuelle Bedienung wird nicht als besonderes Hindernis empfunden. Der Einwand des RM Huch, ob man es nicht auch mit Sonnensegeln probieren könne wird verworfen, nachdem der Ortsbeigeordnete erklärt, dass alle Experten erläutern hätten, dass diese nicht ausreichend stabil seien. Vor allem aus finanziellen Erwägungen heraus tendiere man seitens der Ortsspitze zu Beschattungssystem 3.

Wie der Vorsitzende betont, habe die Firma nur deshalb die Fundamente mit angeboten, weil es gewünscht gewesen sei. Die in dem Angebot enthaltenen 4.500 € für die Fundamente könne man gegebenenfalls durch Beauftragung eines anderen, günstigeren Unternehmens, senken.

Die Firma Manz sei damit einverstanden. In der heutigen Abstimmung ergeht so gleich einstimmig die

Beschlussempfehlung:

„Den Auftrag zur Errichtung des Sonnenschutzes im Außenbereich der Kindertagesstätte Löwenherz erhält die Firma Manz aus Bad Dürkheim zum Angebotspreis von 20.711,36 €/brutto.“

22. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

22.01. Haushalt

Auf Nachfrage des AM C. Baumann hinsichtlich eines Nebensatzes in der zurückliegenden Sitzung hin, erklärt der Vorsitzende, dass der Haushalt der Ortsgemeinde Maxdorf genehmigt sei.

Das AM C. Baumann bittet in seiner Rolle als FV der CDU darum, den Fraktionen das Genehmigungsschreiben zukommen zu lassen.

Der Vorsitzende schließt um 20:40 Uhr den nichtöffentlichen Teil und leitet in den 2. öffentlichen Teil der Sitzung über.

Öffentliche Sitzung:

23. Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

Bekanntgabe zu TOP 19

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der 40. Nichtöffentlichen Sitzung genehmigt wurde.

Bekanntgabe zu TOP 20

Der Vorsitzende teilt mit, dass dem Ortsgemeinderat empfohlen wurde, den Auftrag für die schlüsselfertige Lieferung von zwei Klassenräumen in modularer Bauweise für die Haidwaldschule an die Firma Losberger aus Bad Rappenau zu vergeben.

Bekanntgabe zu TOP 21

Der Vorsitzende teilt mit, dass dem Ortsgemeinderat empfohlen wurde, den Auftrag zur Errichtung des Sonnenschutzes im Außenbereich der Kindertagesstätte Löwenherz an die Firma Manz aus Bad Dürkheim zu vergeben.

Bekanntgabe zu TOP 22

Der Vorsitzende teilt auf Nachfrage mit, dass der Haushalt der Ortsgemeinde Maxdorf genehmigt wurde.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Vorsitzende um 20:43 Uhr die heutige Sitzung des Planungs- und Bauausschusses.

Er wünscht einen guten Heimweg.

Maxdorf, den 28.08.2019

gelesen

(Baumann)
Ortsbürgermeister

(Poje)
Bürgermeister

(Müller)
Schriftführer