

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

**der 38. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Ortsgemeinde Maxdorf  
am Donnerstag, den 31. Januar 2019, 19:00 Uhr in Maxdorf, Hauptstraße 79, Rat-  
haus, Sitzungszimmer, 2.OG**

Anwesend sind:

Der Ortsbürgermeister Werner Baumann

Die Ortsbeigeordneten Georg Kiefer und Bernd Lupberger (stimmberechtigtes Aus-  
schussmitglied)

Die weiteren stimmberechtigten Ausschussmitglieder Christoph Baumann, Jürgen Bay-  
er, Jochen Guhmann, Rainer Kißler und Martin Westrich

Die Gemeinderatsmitglieder Bernd Kraft und Alfons Wiebelskircher, sowie das stellver-  
tretende Ausschussmitglied Siegfried Fiedler

Von der Verwaltung sind anwesend:

Die Beigeordnete: Silvia Reis

Der stellvertretende Fachbereichsleiter des Fachbereiches natürliche Lebensgrundla-  
gen und Bauen: André Voges

Der Schriftführer Marco Müller

Von der Presse: Stefan Tresch (Rheinpfalz)

Entschuldigt fehlen das Ausschussmitglied Robert Hermle und sein Stellvertreter Elwin  
Marnet

Die Mitglieder wurden am 25.01.2019 ordnungsgemäß eingeladen. Ort und Beginn der  
Sitzung wurden durch das Amtsblatt der KW 04 öffentlich bekannt gemacht.

---

### **Tagesordnung**

#### ***Öffentliche Sitzung***

1. Protokoll der letzten Sitzung – öffentliche Sitzung -
2. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich der südlichen  
Maxstraße zwischen Bahnhofstraße und Fußgönheimer Straße
3. Herstellung einer Grenzmauer für den gemeindeeigenen Bauhof Im Reff
4. Herstellung einer Umkleide und Dusche für den gemeindeeigenen Bauhof
5. Bauantrag Hauptstraße in Maxdorf
6. Bauvoranfrage zur Bebauung in 2. Reihe Wiesenstraße
7. Weitere Bauvorhaben oder Vorkaufsrechte -nach Bedarf-

8. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

***Nichtöffentliche Sitzung:***

9. Baumkataster 2019 - 2023
10. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

***Öffentliche Sitzung***

11. 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.

Da eine umfangreiche Erweiterung der Tagesordnung incl. einer weiteren DS versendet wurde, die bei jedem der Anwesenden angekommen ist, stellt er zunächst die sich ergebende neue Tagesordnung vor:

**Tagesordnung**

***Öffentliche Sitzung***

1. **Protokoll der letzten Sitzung – öffentliche Sitzung -**
2. **Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich der südlichen Maxstraße zwischen Bahnhofstraße und Fußgönheimer Straße**
3. **Herstellung einer Grenzmauer für den gemeindeeigenen Bauhof Im Reff**
4. **Herstellung einer Umkleide und Dusche für den gemeindeeigenen Bauhof**
5. **Bauantrag Hauptstraße in Maxdorf**
6. **Bauvoranfrage zur Bebauung in 2. Reihe Wiesenstraße**
7. **Endvermessung und Abmarkung der Straße Maxdorfer Weg und Johannes-Hahn-Weg der BASF III Siedlung**
8. **Errichtung von Balkonen an der Süd- und Ostfassade des genehmigten Gebäudes in der Hauptstraße, Maxdorf;**  
- Entscheidung nach §§ 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
9. **Antrag auf Nutzungsänderung des Ladengeschäftes in einen Imbiss ohne Abgabe von Alkohol auf dem Grundstück Fl.Nr. 232 in Maxdorf;**  
- Entscheidung nach § 36 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
10. **Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2-Familienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 327, Maxstraße 88 in Maxdorf**  
- Entscheidung nach §§ 36 i.V.m. § 34 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

**11. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen**

***Nichtöffentliche Sitzung:***

**12. Baumkataster 2019 - 2023**

**13. Spielplatz BASF III; - Info und Vergabe**

**14. Haidwaldschule Containerstandort; - Planungsvergabe**

**15. Verkauf eines Teilgrundstückes in der BASF-Siedlung III**

**16. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen**

***Öffentliche Sitzung***

**17. Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil**

Aus dem Gremium kommen keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Es wird wie folgt beraten:

***Öffentliche Sitzung***

**01. Protokoll der letzten Sitzung – öffentlicher Teil**

Hinsichtlich der letzten Niederschrift zum öffentlichen Teil der 37. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 29.11.2018 werden keine Änderungswünsche vorgebracht.

**02. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich der südlichen Maxstraße zwischen Bahnhof- und Fußgönheimer Straße**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/001, Anlage 1, dar.

Der Vorsitzende erörtert die DS und erklärt, dass der Sachverhalt bereits im Planungs- und Bauausschuss behandelt wurde.

Wie dem Schreiben des Antragstellers zu entnehmen, hat die Kreisverwaltung dem Ansinnen nicht zugestimmt und eine Realisierung nur dann in Aussicht gestellt, wenn ein Bebauungsplan vorhanden wäre.

Demnach bittet der Antragsteller um Prüfung der Erstellung eines Bebauungsplanes, wie es die DS darlegt.

Der Vorsitzende erörtert, dass in dem Bereich verschiedene Scheunen und Leerflächen existieren, so dass man durchaus davon ausgehen könne, dass der eine oder der andere Eigentümer an der Erstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls interessiert sei. In der Vergangenheit war das Vorgehen der Ortsgemeinde derart, dass zunächst eine Anwohnerbefragung durchgeführt wurde. Bisher war es so, dass bei mehr als 50% Zustimmung der Anwohner seitens der Ortsgemeinde die weiteren Schritte veranlasst wurden und die Erstellung des Bebauungsplanes in Angriff genommen wurde. Das Verfahren sei so zuletzt im Bereich zwischen Sohlstraße und Raiffeisenstraße so praktiziert worden.

Das AM Kißler hat eine Verständnisfrage dazu, warum der DS bereits ein Honorarangebot beiliegt.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Antragsteller offenbar damit rechne, dass er Teile der Kosten übernehmen müsse, wenn das Ganze von ihm veranlasst wurde. Er wollte gerne eine etwaige Kostenhöhe wissen.

Das AM C. Baumann fragt, ob denn bekannt sei, ob die anderen betroffenen Anwohner ebenfalls einen Bebauungsplan möchten.

Der Vorsitzende erklärt, dass dies nicht offiziell abgefragt wurde, dass allerdings klar ist, dass man von der Schillerstraße aus kommend, nicht in die Gärten der Anwesen fahren könne. Lediglich von der Bahnhofstraße aus wird die Chance auf eine Erschließungsstraße gesehen. Den Anwesenden ist bekannt was damit an Umlegungen und weiterem einhergeht.

Das RM Kraft stellt die Frage was passiert, wenn das Anwesen 345/1 einen Bauantrag stellen würde. Er erhält die Antwort, dass es aktuell keine Gründe gibt, diesen zu versagen. In dem Falle wäre eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vorerst ausgeschlossen.

Das AM Lupberger erklärt, dass er einen Bebauungsplan durchaus für sinnvoll erachtet. Es stellt sich die Grundsatzfrage, ob man die Bürger befragen möchte oder ob man als Ortsgemeinde selbst die Planung und Umsetzung in die Hand nimmt.

Das stv. AM Fiedler erklärt, dass es sich durchaus um einen zentralen Punkt im Ort handelt und dass man daher seitens der Ortsgemeinde darauf achten solle, dass eine sinnvolle städtebauliche Erschließung umgesetzt wird.

Das RM Wiebelskircher plädiert dafür, ein Bebauungsplanverfahren auf den Weg zu bringen. Er schildert, dass sich zustimmende und ablehnende Meinungsäußerungen durchaus ändern können und dass die Ortsgemeinde das große Ganze im Blick behalten müsse.

Das AM Westrich erklärt, dass er grundsätzlich zwar auch die Notwendigkeit eines B-Planes in dem Gebiet erkenne, dass er diesen aber nicht umsetzen wolle, ohne ein Stimmungsbild der betroffenen Bürger zu erhalten.

Der Vorsitzende fasst die genannten Optionen zusammen und spricht sich deutlich dafür aus, dass die Bürger zumindest informiert, wenn nicht auch beteiligt werden.

Auf einen Einwand des AM C. Baumann hin erklärt er, dass eine maximale Transparenz notwendig ist. Er erläutert am Beispiel des zuletzt nicht umgesetzten B-Planverfahren im Bereich Wiesenstraße, dass verschiedene Interessen natürlich zu unterschiedlichem Abstimmungsverhalten führen.

Das AM Guhman fragt, ob nicht der Planbereich, der in letzter Planungs- und Bauausschusssitzung in Auftrag gegebenen Umfrage, mit dem aktuellen Planbereich zusammengefasst werden könne.

Grundsätzlich erhält er große Zustimmung und der Vorsitzende erläutert, dass der alte Ortskern im besten Falle insgesamt überplant werden sollte.

Im vorliegenden Fall müsse man allerdings getrennt verfahren, da zwischen den beiden Plangebieten bereits ein Bebauungsplan für die Bürgermeister-Kraft-Straße existent ist.

Das AM C. Baumann fasst zusammen, dass man demnach zunächst einen Infoabend für die betroffenen Anlieger in Angriff nehmen müsse, um ein Stimmungsbild zu erhalten.

Das AM Westrich bekräftigt, dass er auf keinen Fall in Aktion treten möchte, ohne vorher die Anwohner gefragt zu haben. Er betont, dass man zur Diskussion stellen könne, ob eine Zustimmung von 50% notwendig sei oder ob bereits beispielsweise 30% Zustimmung für einen Bebauungsplan ausreichend seien, dass dieser aus Sicht der Ortsgemeinde anhand städtebaulicher Erwägungen umgesetzt werden soll.

Der Vorsitzende erklärt, dass der TOP demnach nicht in der kommenden Ortsgemeinderatssitzung behandelt wird. Ein Beschlussantrag wird formuliert. Einstimmig ergeht sogleich der

#### **Beschluss:**

„Der Ortsvorstand wird beauftragt, alle Eigentümer des fraglichen Gebietes zwischen Bahnhofstraße und Fußgönheimer Straße zu einer Infoveranstaltung hinsichtlich der gewünschten Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuladen. Das Ansinnen der Ortsgemeinde soll transparent gemacht werden, damit die Antworten einer etwaigen schriftlichen Befragung nicht mangels Unwissen unrepräsentativ sind.“

### **03. Herstellung einer Grenzmauer für den gemeindeeigenen Bauhof Im Reff**

Der Vorsitzende erörtert und begründet, dass man beabsichtige, im örtlichen Bauhof eine Grenzmauer zu errichten.

Diese solle vom Pfalzmarktweg zum südlichen Anwohner hin verlaufen und eine Länge von 45 Metern, bei einer Höhe von einem Meter haben.

Der Meter soll aus Hohlkammersteinen bestehen, die mit Beton ausgegossen werden. Darauf soll sich eine 80 cm hohe Zaunanlage anschließen.

Man beabsichtigt, das ganze komplett in Eigenleistung zu realisieren.

Bei Baukosten von ca. 1.500 € für den Zaun, ca. 1.500 € für die Pflastersteine und ca. 1.500 € für den Beton ergeben sich inklusive aller sonstigen Nebenkosten wie Baggermiete und ähnlichem Gesamtkosten von ca. 8.000 €.

Dem Vorschlag L-Steine zu setzen begegnet der Vorsitzende damit, dass dies weitaus teurer wäre und auch schlechter umsetzbar, da der Hof bereits bis zur Grenze gepflastert sei.

Aufgrund dessen, dass man die Arbeiten nun in der schlechten Jahreszeit beginnen möchte und in Anbetracht der Tatsache, dass noch kein genehmigter Haushalt vorhanden ist, muss ein Beschluss über die Notwendigkeit gefasst werden.

Der Vorsitzende begründet diese damit, dass Gefahr in Verzug sei, weil der vorhandene Zaun ansonsten umfallen würde.

Die anwesenden Stimmen dem Ansinnen zu. Einstimmig ergeht sogleich der

#### **Beschluss:**

„Die notwendigen Mittel in Höhe von ca. 8.000 € zur Errichtung einer Grenzmauer im südlichen Bereiches des gemeindeeigenen Bauhofes im Reff werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der Maßnahme wird in Eigenleistung des Bauhofes realisiert.“

### **04. Herstellung einer Umkleide und Dusche für den gemeindeeigenen Bauhof Im Reff**

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bauhof vom Gemeindeunfallversicherungsverband besucht wurde.

Da der Bauhof zwischenzeitlich auch über weibliche Mitarbeiterinnen verfügt, sei eine Umkleide und eine Dusche herzustellen.

Gemeinsam mit den Mitarbeitern des Bauhofes habe man sich ein neues Konzept der Innenraumgestaltung überlegt, welches durch den Ortsbeigeordneten Lupberger mittels einer Präsentation vorgestellt wird.

Das Konzept benötigt im Vergleich zur bisherigen Innenraumnutzung, einen Container mehr, der durch die bisherigen Nutzer der dortigen Container bereitgestellt werden sollte. Man wird das Gespräch mit den Nutzern der Lagercontainer suchen und ist sicher, eine Lösung zu finden, damit die vorgestellten Pläne umgesetzt werden können.

Generell wird den Ausführungen und den Planungen der Ortsspitze zugestimmt, wobei daran erinnert wird, dass das Ganze noch mit dem Brandschutzgutachter abzustimmen sei.

Dem Gemeindeunfallverband wurde das Konzept bereits vorgestellt und dieser habe Zustimmung signalisiert.

Das AM Guhmann wirft ein, dass man auch das Gesundheitsamt kontaktieren sollte, da der Küchenbereich einen Übergang zur Damenumkleide, die in der Darstellung nicht durch eine Wand vom Sanitärbereich abgetrennt ist, aufweist.

Eine entsprechende Rückversicherung wird erfolgen. Man hofft, da auch diese Umbaumaßnahme komplett in Eigenleistung durchgeführt werden soll, dass man mit Gesamtkosten von unter 20.000 € auskommt. Einstimmig ergeht der

### **Beschluss:**

„Die notwendigen Mittel in Höhe von ca. 20.000 € zur Herstellung einer Umkleide und Dusche für den gemeindeeigenen Bauhof im Reff werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der Maßnahme wird in Eigenleistung des Bauhofes realisiert.“

### **05. Bauvorhaben zur Nachverdichtung eines Grundstückes in der Hauptstraße 61 - Entscheidung nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 36 i.V.m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/003, Anlage 2, dar.

Der Vorsitzende erläutert die Lage des fraglichen Grundstückes.

Er verweist auf die DS und erklärt, dass im fraglichen Ortsbereich alle möglichen Bauarten und Dacharten zu finden sind. Auch die Höhe des geplanten Gebäudes sei kaum zu beanstanden. Fraglich sei, wie der Antragsteller gedenke, einen Stellplatznachweis zu führen. Zwar ist dies, wie immer, nicht Gegenstand der Beratungen des örtlichen Ausschusses, allerdings ist jedem der Anwesenden klar, dass hier ein eklatantes Stellplatzproblem auftreten wird, sollte dies nicht bereits mit dem Bauantrag Berücksichtigung finden. Man habe aber seitens der Ortsgemeinde wenig Handhabe.

Das angrenzende Gebäude, welches beispielsweise mehrere Wohneinheiten beinhaltet, verfügt über eine Tiefgarage. Das AM Kißler betont, dass anhand der Anfrage, ob eine Aufstockung möglich sei, wohl kaum davon auszugehen wäre, dass eine Tiefgarage geplant wäre.

Es wird seitens der Ortsspitze darauf verwiesen, dass der Beschlussvorschlag bereits alle Einschränkungen enthält, die man seitens der Ortsgemeinde machen kann. Das AM Guhmann ergänzt, dass er auch einen Einfügenachweis sowohl von der Hauptstraße, als auch von der Sohlstraße aus mit jeweils enthaltenen Höhen fordern würde, da es Aufgabe des Antragstellers sei, dies nachzuweisen.

Der Vorsitzende fragt, ob man mit dieser Ergänzung den Beschlussvorschlag der Verwaltung verwenden möchte und diese Zusatzinformationen fordert. Einstimmig ergeht im Anschluss der

### **Beschluss:**

„Der Bauvoranfrage zur Erhöhung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück in der Hauptstraße wird, unter Einhaltung der folgenden Bedingungen, entsprochen.

Die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB kann erst erteilt werden, wenn prüffähige Unterlagen eingereicht werden.

Bedingungen:

- Es ist ein gesonderter Stellplatznachweis, getrennt nach Wohneinheiten zu führen
- Ein Spielplatz für Kleinkinder ist auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Es ist mindestens eine Wohnung barrierefrei herzustellen
- Es ist ein Einfügenachweis mit Höhen, sowohl von der Hauptstraße, als auch von der Sohlstraße aus, beizufügen.“

### **06. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück in der Wiesenstraße in Maxdorf.**

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

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/002, Anlage 3, dar.

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die DS und erläutert, dass der Sachverhalt bereits in der zurückliegenden Sitzung des Planungs- und Bauausschusses ausführlich diskutiert wurde.

Er fasst die Ergebnisse der Diskussion aus seiner Sicht zusammen.

Das AM C. Baumann erklärt, dass man zurückliegenden Sitzungen von einer Erschließung des Bereiches temporär Abstand genommen habe, da ungefähr 70% der Befragten gegen diese votierten.

Ein B-Plan wurde seiner Ansicht nach nur daher nicht angestoßen, da die Kreisverwaltung deutlich gemacht habe, dass eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zugelassen wird.

Das AM Guhmann stimmt zu und kann die Aussage der Kreisverwaltung in keiner Weise nachvollziehen. Im bereits diskutierten TOP 02 der heutigen Sitzung werde eine problemlose Erschließung in zweiter Reihe nicht zugelassen und im vorliegenden Falle wolle man einer Erschließung in zweiter Reihe zustimmen, die die gesamte Erschließung des dahinterliegenden Gebietes erschwert oder sogar unmöglich macht.

Das AM Westrich erklärt, dass er eher in ein B-Planverfahren einsteigen möchte, als dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Auf Nachfrage erklärt der stellvertretende Fachbereichsleiter, dass die Möglichkeit gegeben sei, eine Veränderungssperre für das Gebiet zu erlassen und das B-Planverfahren einzuleiten.

Das AM C. Baumann erklärt, dass man das B-Planverfahren lediglich zurückgestellt habe, weil man sich sicher sein konnte, dass die Kreisverwaltung eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zulassen wird. Somit sei eine Erschließung des Gebietes zukünftig jederzeit möglich gewesen.

Bei Umsetzung des gewünschten, sieht er dies als gefährdet.

Der Sachverhalt wird ausführlich beleuchtet und diskutiert. Letztlich einigt man sich in einer ersten Abstimmung einstimmig auf einen

### **Beschluss:**

„Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück in der Wiesenstraße in Maxdorf wird seitens der Ortsgemeinde abgelehnt. Eine Bebauung in zweiter Reihe entspricht nicht den Planvorstellungen der Ortsgemeinde für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung.“

Die Beigeordnete Reis regt an, über die Veränderungssperre nochmals nachzudenken. Auch dies wird ausführlich diskutiert. Der Vorsitzende vertritt zwar die Meinung, dass man in einem Verfahren vor dem Kreisrechtsausschuss oder auch vor Gericht gute Karten habe. Dennoch möchte er sich der Diskussion nicht entziehen. Somit ergibt sich in einer zweiten Abstimmung einstimmig der

### **Beschluss:**

„Die Verbandsgemeindeverwaltung wird die Fraktionen über den Sachverhalt hinsichtlich des vorliegenden Bauantrages und des fraglichen Bereiches des B-Plan Verfahrens informieren, so dass eine Beratung über den Erlass einer Veränderungssperre in der kommenden Ratssitzung möglich wird.“

Der TOP wird somit auf die Tagesordnung der kommenden Ratssitzung aufgenommen.

### **07. Endvermessung und Abmarkung der Straße Maxdorfer Weg und Johannes-Hahn-Weg der BASF III Siedlung**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/004, Anlage 4, dar.

Der Vorsitzende erklärt zur vorliegenden DS, dass es sich um eine reine Formalie handelt. Im nichtöffentlichen Teil wird hierzu noch eine Information erfolgen. Die Widmung der Straße sei bereits erfolgt und Ende März 2019 sei ein Einweihungsfest geplant, um die dann komplett fertiggestellte Straße ihrer Bestimmung zu übergeben. Einstimmig ergeht sogleich der

### **Beschluss:**

„1. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und die Notwendigkeit anerkannt.  
2. Die benötigten Mittel in Höhe von 8.577,32 € brutto werden bereitgestellt.“

### **08. Errichtung von Balkonen an der Süd- und Ostfassade des genehmigten Gebäudes in der Hauptstraße 88 + 90 in Maxdorf - Entscheidung nach §§ 36 i.V.m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/005, Anlage 5, dar.

*Das AM Guhmann nimmt wegen bestehendem Sonderinteresse gem. § 22 GemO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und verlässt den Sitzungstisch.*

Der Vorsitzende verweist auf die DS und erklärt, dass im fraglichen Ortsbereich bereits diverse Balkone vorhanden seien. Da die beantragten Balkone nicht den öffentlichen Raum tangieren und auch geplante Parkplätze nicht beeinträchtigen würden, schlägt er



vor, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen. Ohne größere Diskussion ergeht einstimmig der

**Beschluss:**

„Dem Antrag auf Errichtung von Balkonen an der Süd- und Ostfassade wird entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs.1 BauGB erteilt.“

*Das AM Guhmann nimmt wieder an der Beratung und Beschlussfassung teil.*

**09. Antrag auf Nutzungsänderung des Ladengeschäftes in einen Imbiss ohne Abgabe von Alkohol auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232, Hauptstraße 40 in Maxdorf**  
**- Entscheidung nach § 36 i.V.m. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/007, Anlage 6, dar.

Zunächst erörtert der Vorsitzende die Lage des fraglichen Objektes. Dementsprechend ist den Anwesenden klar, dass im fraglichen Ortsbereich bereits jetzt ein Stellplatzproblem existiert, welches durch die Genehmigung des Antrages noch eklatanter werden würde.

Es stellt sich die Frage, wie viele Stellplätze seitens des Antragstellers nachgewiesen werden müssen.

Die Verwaltung erklärt, dass zwei Stellplätze für Besucher notwendig seien, dass diese jedoch durch die Kreisverwaltung zu prüfen wären. Ob das Wohnhaus einen Stellplatz benötige, sei abhängig davon, ob in der ursprünglichen Genehmigung ein Stellplatz gefordert wurde oder nicht.

Den Anwesenden ist klar, dass man die beantragte Nutzung kaum versagen könne. Dennoch treibt das Gremium die Stellplatzfrage um. Die den Plänen zu entnehmenden Stellplätze sind nach Meinung der Anwesenden weder anfahrbar, noch sei eine Ausfahrt auf die Hauptstraße, die offensichtlich rückwärts erfolgen müsste, denkbar.

Auch das eingezeichnete Abluftrohr wirft Fragen auf. Um die Bedenken an die übergeordnete Behörde zu kommunizieren, wird der Beschlussvorschlag ergänzt. Bei 6 Stimmen dafür und einer Enthaltung ergeht der

**Beschluss:**

„Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in einen Imbiss auf dem Grundstück in der Hauptstraße in Maxdorf wird entsprochen und das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.“

Die Ortsgemeinde Maxdorf gibt allerdings zu bedenken, dass die Stellplatzfrage ihrer Ansicht nach nicht auskömmlich nachgewiesen sei.

Weder sind die eingezeichneten Stellplätze anfahrbar, noch ausfahrbar.

Ein eingezeichnetes Abluftrohr müsste zumindest in der Höhe angebracht sein, dass überhaupt eine Durchfahrt zu den nicht nutzbaren Stellplätzen möglich sei.“

**10. Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2-Familienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 327, Maxstraße 88 in Maxdorf**  
**- Entscheidung nach §§ 36 i.V.m. § 34 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/006, Anlage 7, dar.

Der Vorsitzende verweist auf die DS und erklärt, dass er wenig hinzuzufügen habe. Wie bereits in der vorgeschlagenen Bedingung seitens der Verwaltung ausgeführt, sind die beiden Parkplätze in dem geplanten Carport nicht ausreichend groß, so dass er mit dem Beschlussvorschlag konformgehen würde. Es kommt nicht zu Diskussionen. Einstimmig ergeht der

### **Beschluss:**

„Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2-Familienhauses auf dem Grundstück in der Maxstraße wird grundsätzlich entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs.1 mit folgenden Bedingungen erteilt.

Bedingungen:

Das nach Baugesetzbuch geforderte Einfügen ist nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind nicht nur in ihrer Anzahl, sondern auch in Größe und Beschaffenheit gemäß der Garagenverordnung (GarVO) in den Plansätzen zeichnerisch darzustellen.

Hinweis:

Die Vorgaben der Landesbauordnung waren nicht Gegenstand der Prüfung.“

## **11. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen**

### **11.01. Neugestaltung der Drucksachen**

Das AM Westrich betont, dass ihm die Neugestaltung der Drucksachen gut gefällt. Vor allem der Hinweis auf Haushaltsmittel sei eine begrüßenswerte Neuerung. Er regt an, den Beschlussvorschlag der Verwaltung wieder nach vorne zu setzen, da dieser ansonsten teils auf Seite 2 verschwindet und man diesen nicht auf Anhieb finden könne. Die Anwesenden stimmen der Auffassung zu und bitten um Prüfung ob dies möglich sei.

### **11.02. gemeindeeigenes Mietobjekt**

Das AM Kißler fragt, was der Verwaltung über die Vorgänge in der Hauptstraße 17 bekannt sei.

In einer Wohnung im Vorderhaus sei eine syrische Familie untergebracht, deren Zimmer voll mit Schimmel wären. Aufgrund eines nicht näher geschilderten Vorfalles sei die Polizei anwesend gewesen. In diesem Rahmen konnte er sich vom Zustand der Wohnung überzeugen und bekundet, dass der Schimmel auf Baumängel und nicht auf mangelndes Lüften zurückzuführen wäre.

Der Ortsvorstand erwidert, dass außer einem Abflussschaden im fraglichen Haus nichts bekannt sei, dass man allerdings im Rahmen einer Ortsbegehung den Zustand aufnehmen wird und geeignete Abhilfe schaffen möchte.

Der Vorsitzende leitet um 20:51 Uhr in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung über und verabschiedet den einzigen Zuschauer, der gleichzeitig Vertreter der Presse war, mit dem Hinweis auf die Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil, im Anschluss an den nichtöffentlichen Teil.

## ***Nichtöffentliche Sitzung***

### **12. Baumkataster 2019 - 2023**

Beratungsgegenstand stellt die DS 104/2018, Anlage 8, dar.

Der Vorsitzende erörtert, dass der erstmals 2009 abgeschlossene Vertrag über die Regelkontrolle der Baumbestände seit dem Jahre 2017 nicht verlängert wurde und demzufolge auch keine Baumkontrollen mehr durchgeführt wurden.

Aus versicherungstechnischen Gründen benötigt die Ortsgemeinde ein aktuelles Kataster.

Der Vorsitzende erörtert, dass man bei der erstmaligen Vergabe etliche Firmen angefragt habe und eine beschränkte Ausschreibung lief. Die damals beauftragte Firma Leitsch verfügt bereits über Erfahrung in der Ortsgemeinde Maxdorf und besitzt aktuelles Datenmaterial. Sie müsse lediglich ihre bereits vorhandenen Bestände aktualisieren. Dies führt zu einigen Diskussionen, da der Datenbestand ja im Auftrag der Ortsgemeinde erfasst wurde und die Anwesenden erklären, dass die damals erhobenen Daten somit auch der Ortsgemeinde gehören müssten, die demnach auch einen anderen Anbieter beauftragen könnte. Auch sei fraglich, ob keine Ausschreibung notwendig wäre aufgrund der Höhe der Auftragssumme.

Die Verwaltung kann die Nachfragen nicht spontan beantworten und sagt Klärung zu. Ergänzend wird erläutert, dass die Firma Leitsch bereits durch die Ortsgemeinden Birkenheide und Fußgönheim beauftragt wurde. Um Synergieeffekte zu erzielen böte sich eine erneute Beauftragung an.

Die unterschiedlichen Prüfintervalle bewirken die unterschiedlichen Kosten in den einzelnen Jahren.

Auf Nachfrage wird klargestellt, dass lediglich die Bäume in der befriedeten Ortslage kontrolliert werden. Für den Gemeindewald sei der Förster zuständig.

Der TOP wird ohne Beschlussempfehlung in den Haupt- und Finanzausschuss, sowie in den Rat verwiesen. Das Gremium bittet die Verwaltung um Klärung der offenen Fragestellungen hinsichtlich dem in der Verwaltung vorhandenen Datenbestand und Notwendigkeit einer Ausschreibung, da die Gesamtsumme des Auftrages für die Ortsgemeinde Maxdorf 25.000 € übersteigt.

### **13. Spielplatz BASF III; - Info und Vergabe**

Der Vorsitzende erklärt, dass folgende Vergaben zur Herrichtung des neuen Kleinkindspielplatzes in der BASF Siedlung III zu beschließen wären.

Die Firma Espace würde die Spielgeräte zu einem Preis von 10.601,71 € liefern.

Die Firma Draht Christ würde die Zaunanlage zu einem Preis von 5.021 € setzen.

Diese beiden Beauftragungen würde der Ortsvorstand gerne vornehmen.

Nun stellt es sich so dar, dass wie die Anwesenden wissen, das Gebiet sehr feucht ist. Ein Ausheben des kompletten Bereiches bis zu einer Tiefe von 60 cm, ein Verfüllen mit einer Schicht von 30 cm Schotter und 30 cm Hackschnitzel inklusive der Errichtung der Wege, wurde bei der Firma Schlatter, die als günstigste Firma den Einheitspreiskatalog bedient, angefragt und würde mit einer Summe von ca. 47.000 € zu Buche schlagen. Hiervon würden alleine ca. 11.000 € auf die Entsorgung der 432 Kubikmeter Erdaushub entfallen.

Ein Angebot der in dem Gebiet gerade tätigen Firma Schön und Sohn stehe noch aus. Man hofft die Arbeiten mit einer niedrigeren Summe abschließen zu können.

Die Information erfolgte Vorab.

Ein entsprechender Beschluss soll in der kommenden Ratssitzung folgen.

#### **14. Haidwaldschule Containerstandort; - Planungsvergabe**

Der Vorsitzende teilt mit, dass eine erneute Begehung der Haidwaldschule stattfand. Hierbei wurde geprüft, ob der Kellerraum, welcher von den örtlichen Gremien eventuell als weiterer Klassensaal vorgesehen war, den Anforderungen an selbige gerecht wird. Herr Pack von der übergeordneten Behörde, habe bei der Begehung festgestellt, dass erstens: Die Grundbeleuchtung nicht ausreichend sei, zweitens: Die Deckenhöhe nicht ausreichend sei und drittens: Die Notausgänge nur über Leitern zu erreichen wären. Mit drei Einschränkungen bezweifelt er aufs Stärkste, dass für den Kellerraum eine entsprechende Genehmigung erfolgen wird.

Des Weiteren habe der Gemeindeunfallverband den Becker-Saal ebenfalls als ungeeignet für einen Klassensaal bewertet. Nach Ansicht des Verbandes sei die Treppe (die bereits seit Jahren genutzt wird) für Kinder ungeeignet. Lediglich der Sängerraum sei in Ordnung und nutzbar. Demnach würde aktuell ein weiterer; perspektivisch zwei weitere Klassenräume benötigt.

Als Übergangslösung, bis die Erweiterung der Schule in gut zwei Jahren hoffentlich realisiert ist, würde es sich anbieten, vier Container vor die Alois-Jung-Sporthalle zu platzieren.

Der Ortsbeigeordnete Lupberger stellt dies mittels einer Präsentation dar.

Die vier Container werden zu zwei Klassenräumen zusammengefasst.

Mit dieser Übergangslösung, sei man sicher, dass man, falls bereits eine Erweiterung für die Schule vorgesehen sei, zur Not auch einen weiteren Raum im Obergeschoss noch temporär nutzen dürfe, der aktuell theoretisch wenige Quadratmeter zu klein sei. Es sei beabsichtigt, die vier Container zu leasen. Da die Zeitschiene erneut ambitioniert ist und da die benötigten Räume nach den Sommerferien zur Verfügung stehen sollten, würde der Vorsitzende gerne einen Planer beauftragen.

Aufgrund der überaus positiven Erfahrungen mit dem örtlichen Büro Guhmann beim Bau des kommunalen Kindergartens, würde man erneut gerne mit dieser Firma zusammenarbeiten.

Herr Guhmann habe bereits signalisiert, dass er sich eine Zusammenarbeit vorstellen könne.

Das AM Kißler fragt, ob man nicht bereits jetzt einen Klassensaal mehr stellen solle.

Der Vorsitzende erklärt, dass hierfür keine Notwendigkeit besteht, da die Container sehr leicht zu erweitern wären und im Bedarfsfalle auch umgehoben werden könnten, da bei einer Erweiterung für die neuen Container ja ohnehin ein Kran anwesend wäre.

Als weiterer Vorschlag wird in den Raum gestellt, die Container, vergleichbar mit Großbaustellen, aufeinander zu stellen. Das AM Guhmann erklärt, dass die Brandschutzauflagen für eine Nutzung als Klassenraum weitaus höher wären, als die, für eine Nutzung als Baucontainer. Die Kosten würden explodieren und das Ganze sei nicht abbildbar.

Auch der Ortsvorstand würde es gerne bei zwei zusätzlichen Klassenräumen als Containerlösung belassen und hätte noch eine letzte Notlösung für den Fall der Fälle, nämlich, dass die bemängelte Steintreppe von einem Schreiner mit einer Holztreppe überbaut wird.

Der Vorsitzende bittet das AM Guhmann in seiner Eigenschaft als eventueller Planer der beiden Klassenräume als Containerlösung darum, zeitnah ein Angebot einzureichen.

Gleichzeitig bittet er die Anwesenden, ihre Fraktionsspitzen zu informieren und bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses eine Rückmeldung zu geben, ob man derart Verfahren könne.

Inklusive aller notwendiger handwerklicher und genehmigungstechnischer Arbeiten sei das Zeitfenster bis zu den Sommerferien bereits jetzt durchaus eng.

Er hofft demnach, dass im Haupt- und Finanzausschuss eine entsprechende Vergabe erfolgen kann.

## **15. Verkauf eines Teilgrundstückes in der BASF-Siedlung III**

Der Vorsitzende kommt zurück auf die Einmessung der BASF Siedlung III und erklärt, dass ein circa 30 Quadratmeter großes Teilgrundstück, welches der Ortsgemeinde Maxdorf gehört, von einem Bewohner eingezäunt wurde, da dessen Garten sonst einen Knick gehabt hätte.

Vor den Vermessungsarbeiten sei dies nicht zu erkennen gewesen.

Er fragt, wie zu verfahren sei.

Der Sachverhalt wird diskutiert.

Letztlich kommt man zu dem Schluss, dass man dem Bürger den Erwerb der 30 Quadratmeter anbieten möchte.

Ein Preis von 130 € pro Quadratmeter, wie bei der Baulandumlegung erzielt, sei allerdings nicht zu rechtfertigen und würde mit Sicherheit vom Besitzer auch nicht gezahlt werden.

Der Vorschlag, das Ganze kostenlos zur Nutzung zu überlassen, wird in den Raum gestellt.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass man die 30 Quadratmeter zum Preis für Gehwege, nämlich 25 € anbietet.

Sollte der Anwohner kein Interesse am Erwerb haben, so würde der Vorsitzende den Bereich so vermessen lassen, wie die Grenzen laufen und das Gartenteil bliebe im Eigentum der Ortsgemeinde.

Mit dieser Verfahrensweise erklären sich die Anwesenden einverstanden.

## **16. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen**

### **16.01. Tagesordnung**

Der Vorsitzende entschuldigt sich dafür, dass zur heutigen Sitzung für einige Tagesordnungspunkte keine Drucksachen vorlagen. Er versteht, dass Sachverhalte teilweise ohne DS schwer nachvollziehbar sind und bedankt sich für das gezeigte Verständnis.

### **16.02. Bauvorhaben Wiesenstraße**

Die Beigeordnete Reis regt nochmals ausdrücklich an, über eine Veränderungssperre im Bereich des Gebietes der Wiesenstraße nachzudenken.

Der Vorsitzende erklärt, dass man die Diskussion nochmals im Haupt- und Finanzausschuss fortführen könne und dass ein etwaiger Beschluss für eine Veränderungssperre allerdings spätestens in der kommenden Ortsgemeinderatssitzung fallen müsse.

Er bittet die Anwesenden, ihre Fraktionen zu informieren und ein Meinungsbild einzuholen.

Der Vorsitzende schließt um 21:55 Uhr den nichtöffentlichen Teil und leitet in den 2. öffentlichen Teil der Sitzung über.

## **Öffentliche Sitzung:**

### **17. Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil**

#### **Bekanntgabe zu TOP 12**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Beauftragung der Erstellung des Baumkatasters ab dem Jahre 2019 zur Entscheidung in die kommende Ratssitzung verwiesen wurde.

#### **Bekanntgabe zu TOP 13**

Der Vorsitzende teilt mit, dass er über die Kosten zur Herrichtung des neuen Kleinkindspielplatzes in der BASF Siedlung III informierte. Die entsprechenden Beschlüsse sollen in der kommenden Ratssitzung gefasst werden.

#### **Bekanntgabe zu TOP 14**

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Ortsvorstand die geplante Übergangs-Containerlösung für die Haidwaldschule vorstellte.

#### **Bekanntgabe zu TOP 15**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ortsgemeinde beabsichtige ein 30 Quadratmeter großes Teilgrundstück in der BASF-Siedlung III zu veräußern.

#### **Bekanntgabe zu TOP 16**

Der Vorsitzende teilt mit, dass lediglich informelle Mitteilungen erfolgten.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Vorsitzende um 21:57 Uhr die heutige Sitzung des Planungs- und Bauausschusses. Er wünscht einen guten Heimweg.

Maxdorf, den 13.02.2019

gelesen

(Baumann)  
Ortsbürgermeister

(Poje)  
Bürgermeister

(Müller)  
Schriftführer