

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

**der 04. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Ortsgemeinde Maxdorf  
am Donnerstag, den 14. November 2019, 19:00 Uhr in Maxdorf, Hauptstraße 79,  
Rathaus, Sitzungszimmer, 2.OG**

Anwesend sind:

Der Ortsbürgermeister Werner Baumann

Die Ortsbeigeordneten Bernd Lupberger und Nils Max

Die stimmberechtigten Ausschussmitglieder Christoph Baumann, Siegfried Fiedler,  
Jochen Guhmann, Rainer Kißler, Uwe Matheis, Andreas Mayer und Sylvia Reis.

Das Gemeinderatsmitglied Heike Kißler

Von der Verwaltung sind der Schriftführer Marco Müller, der stellvertretende Fachbe-  
reichsleiter natürliche Lebensgrundlagen und Bauen André Voges und der zuständi-  
ge Dezernent Dieter Grau anwesend

Entschuldigt fehlt das Ausschussmitglied Jürgen Bayer

Unentschuldigt fehlt niemand

Die Mitglieder wurden am 05. November 2019 ordnungsgemäß eingeladen.  
Ort und Beginn der Sitzung wurden durch das Amtsblatt der KW 45 öffentlich be-  
kannt gemacht.

---

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

Der Vorsitzende gibt die vorgesehene Tagesordnung, die sich aus der Einladung vom  
05.11.2019 und drei Ergänzungen im öffentlichen Teil (TOPs 5 – 7) zusammensetzt,  
bekannt. Weitere Änderungen hat er nicht vorgesehen.

Das AM Matheis stellt die Frage ob die DS 99 besser nichtöffentlich beraten werden  
sollte. Der Sachbearbeiter stellt klar, dass eine erstmalige Beratung einer Bauvoran-  
frage öffentlich erfolgen müsse.

Aus dem Gremium kommen keine weiteren Änderungs- oder Ergänzungswünsche.  
Die sich somit ergebende Tagesordnung lautet folgendermaßen:

## **Tagesordnung**

### ***Öffentliche Sitzung***

1. Protokoll der letzten Sitzung – öffentliche Sitzung -
2. Bauvoranfrage Erhöhung Kniestock und Ausbau des Dachgeschosses auf einem  
Grundstück in der Mozartstraße  
- Entscheidung nach §§ 36 / 34 Abs. 1 BauGB

3. Antrag auf Teiländerung des Bebauungsplanes Siemensstraße/Raiffeisenstraße
4. Straßenausbauprogramm
5. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte für PKW mit kleiner Halle und Büro sowie PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Am Großmarkt  
- Entscheidung gemäß §§ 36 / 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
6. B-Plan Verfahren; - Siemensstraße
7. Ausmessung im Keller des Carl-Bosch-Hauses  
Beauftragung eines Architekten
8. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

***Nichtöffentliche Sitzung:***

9. Protokoll der letzten Sitzung – nichtöffentliche Sitzung -
10. KiTa Löwenherz; Sonnenschutz im Außenbereich
11. Spielplatz BASF III; Anschaffung Spielgeräte inkl. Fundamenten
12. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

***Öffentliche Sitzung***

13. Bekanntgabe aus dem nichtöffentlichen Teil

Es wird wie folgt beraten:

***Öffentliche Sitzung***

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

Hinsichtlich der letzten Niederschrift zum öffentlichen Teil der 03. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.10.2019 werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

**02. Bauvoranfrage Erhöhung Kniestock und Ausbau des Dachgeschosses auf einem Grundstück in der Mozartstraße  
- Entscheidung nach §§ 36 / 34 Abs. 1 BauGB**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/094, Anlage 1, dar.

Der Vorsitzende stellt die vorliegende DS zur Diskussion.

Das AM Matheis erklärt, dass er der Sachverhaltsdarstellung und dem Beschlussvorschlag der Verwaltung uneingeschränkt folgen kann. Das AM Guhmann hält den geforderten Stellplatznachweis für wichtig. Einstimmig ergeht sogleich der

## **Beschluss:**

„Der Bauvoranfrage zur Erhöhung des Kniestockes und Ausbau des Dachgeschosses auf einem Grundstück in der Mozartstraße wird grundsätzlich entsprochen. Die Firsthöhe darf hierbei 10,30 m, und die Traufhöhe 7,60 m nicht überschreiten. Da die eingereichten Unterlagen nicht aussagekräftig genug sind, wird über das Einvernehmen erst entschieden, wenn prüfbare Unterlagen vorgelegt werden. Hinweis: Ein gesonderter Stellplatznachweis wird gefordert.“

### **03. Antrag auf Teiländerung des Bebauungsplanes Siemensstraße/ Raiffeisenstraße**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/089, Anlage 2, dar.

Der Vorsitzende erklärt, dass er von der DS überrascht war, da er der Meinung war, dass das vorliegende Ansinnen bereits vom Ausschuss abgelehnt wurde. Sein Vorschlag: Bevor Kosten entstehen, soll wie beim Bebauungsplan üblich erst eine Anwohnerbefragung erfolgen.

Das AM Matheis erklärt, dass nur das Baufenster verschoben werden soll und dass man wenigstens eine Befragung der betroffenen Bürger in Erwägung ziehen sollte.

Der Ortsbeigeordnete Lupberger sieht ein hohes Konfliktpotential in dem Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Das AM C. Baumann erklärt, dass man die vorgesehene Erweiterung bereits mit der DS 73 abgelehnt habe. Er gibt zu Protokoll, dass der Bereich bereits sehr eng verdichtet sei und dass sich der ursprüngliche Planer sicherlich etwas bei der Anordnung der Baufenster gedacht habe.

Das AM Guhmann vertritt die Meinung, dass der Bebauungsplan bei Erwerb des Grundstückes bekannt war und findet den Antrag nicht nachvollziehbar. Der Planer habe absichtlich einen gewissen Abstand zu den Grundstücken in der Raiffeisenstraße vorgesehen, da oftmals die Gärten im rückwärtigen Bereich angesiedelt sind. Wenn nun wegen einem Antrag einer Einzelperson ein kompletter Bebauungsplan geändert werden soll, würde dies einen gefährlichen Präzedenzfall schaffen. Er findet, das Ansinnen sollte durch den Ausschuss abgelehnt werden.

Das übrige Gremium favorisiert eine Befragung der betroffenen Anwohner. Bei 7 Stimmen dafür und einer Gegenstimme ergeht ohne Enthaltungen der

## **Beschluss:**

„Die Verwaltung wird beauftragt eine Anwohnerbefragung der betroffenen 13 Eigentümer hinsichtlich einer eventuellen Erweiterung des Baufensters um 5 Meter für die Straße „Am Dreschplatz“ zu erstellen und über die Ergebnisse zu berichten.“

### **04. Straßenausbauprogramm**

Das Straßenausbauprogramm wird mit Hilfe einer an die Wand geworfenen Karte des stv. Fachbereichsleiters diskutiert.

Wie der Vorsitzende erklärt, gehe es darum, festzulegen, welches Gebiet in den Jahren 2020 bis 2024 ausgebaut wird.

Hierbei sei es sinnvoll, mit dem Kanalwerk zusammen zu arbeiten, da dann finanzielle Synergien entstehen können.

Das Kanalkataster von vor wenigen Jahren zeigt Bedarfe in verschiedenen Bereichen des Ortes. Wie der stellvertretende Fachbereichsleiter erklärt, sei ein Ausbau des Kanals im Bereich des Gebirgsviertels vorgesehen.

Es wird ausführlich darüber diskutiert, wie der zukünftige dortige Kanal aussehen könne und wo etwaiges Oberflächenwasser abgeleitet wird, je nachdem ob ein Trennsystem oder ein Mischsystem verwendet wird. Da diese Frage letztlich für das Ausbauprogramm der Ortsgemeinde unerheblich ist, wird kurz darüber debattiert, ob man tatsächlich das entsprechende Viertel erneuern möchte. Aufgrund der besprochenen Synergieeffekte scheint die Lösung praktikabel.

Bereiche im Musikerviertel oder der dritte Bauabschnitt der Raiffeisenstraße seien planungstechnisch hintenzustellen.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Satzung zur Erhebung der wiederkehrenden Beiträge aufgrund aktualisierter Rechtsprechung zu ändern ist und dass demnach weniger Geld für das Ausbauprogramm insgesamt zur Verfügung stehen wird.

Eine Schätzung möchte der Sachbearbeiter nicht abgeben.

Einstimmig ergeht demnach der

#### **Beschluss:**

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausbaurkosten des Gebirgsviertels auszuarbeiten und in geeigneter Form zu präsentieren.“

#### **05. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte für PKW mit kleiner Halle und Büro sowie PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Am Großmarkt - Entscheidung gemäß §§ 36 / 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die Tischvorlage DS 2019/MA/099, Anlage 3, dar.

Der stv. Fachbereichsleiter erklärt die DS und die Intention des Antragstellers, eine Halle in Leichtbauweise zu errichten. Die Größe des Grundstückes wäre aktuell nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan übereinstimmend. Sie beträgt lediglich 462 Quadratmeter.

Es wird darüber diskutiert, ob es für die Verbandsgemeinde Sinn machen würde, das Grundstück zu erwerben.

Hinsichtlich des Antragstellers sieht man seitens des Gremiums keine Möglichkeit, dass gewünschte Vorhaben umzusetzen. Eine dreiseitige Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich wird ebenso wenig machbar sein, wie der Betrieb einer Werkstatt, wofür beispielsweise nicht ausreichende Sanitarräume vorhanden wären.

Aus dem Grunde wird auch keine zeitlich begrenzte Genehmigung in Erwägung gezogen.

Aufgrund dessen, dass man durch zu viele Ausnahmetatbestände auch die Gesamtentwicklung des Gebietes bremsen würde, kommt es sehr schnell zur Abstimmung. Einstimmig ergeht der

#### **Beschluss:**

„Dem Antrag wird nicht entsprochen, da das Vorhaben in der geplanten Art und Weise zum einen nicht bebauungsplankonform und zum anderen auch nicht umsetzbar ist.“

## **06. B-Plan Verfahren; - Siemensstraße**

Der Vorsitzende erklärt zum beabsichtigten B-Planverfahren in der Siemensstraße, dass sich die Fraktionen Gedanken machen sollten.

Mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen sollten Aussagen darüber getroffen werden, welche Verdichtung in dem Gebiet noch tolerierbar sein könnte.

Der Besitzer möchte schnellstmöglich überplanen. Es wird klargestellt, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Der FV C. Baumann erklärt für seine Fraktion, dass insgesamt 30 Wohneinheiten schlicht zu viel sind und auch kein entsprechender Parkraum vorgehalten sei.

Die CDU finde das Ganze zu gedrungen. Dennoch muss anerkannt werden, dass damit viel Wohnraum geschaffen würde.

Das AM Matheis erklärt, dass die Parkplätze nicht ausreichend sein werden.

Das AM Guhmann ergänzt, dass wenn man das gesamte Gebiet früher bereits überplant hätte, weitaus weniger Wohnungen zur Verfügung gestanden hätten. Er hält das geplante Konzept nicht für verträglich mit dem Ortsbereich.

Das AM Reis schließt sich dieser Meinung an und erklärt, dass 13 Wohneinheiten zur Siemensstraße hin unmöglich realisierbar seien.

Der Vorsitzende relativiert, dass die Ortsgemeinde ja die Planungshoheit habe. Man müsse allerdings auch einen Vorschlag, der sowohl den Bedarf nach Wohnraum, dem berechtigten Interesse des Investors, der schließlich Wohnraum in Maxdorf schafft und dem Ortsbereich gerecht wird, finden.

Das AM Matheis erklärt, dass noch nicht mal Platz für Rettungsdienste im gewünschten Konzept berücksichtigt wurde. Er macht den Vorschlag im Bereich zur kurzen Maräcker hin sechs Zweifamilienhäuser zu genehmigen.

Das AM Reis erklärt, dass sie zur Siemensstraße hin ebenfalls lediglich zwei Reihenhäuser genehmigen möchte, anstelle der vorgesehenen drei Reihenhäuser.

In der Diskussion wird ausführlich das Für und Wider besprochen und letztlich kommt es zur Abstimmung. Einstimmig ergeht die

### **Beschlussempfehlung:**

„Im Bereich zur kurzen Maräcker hin, sind für die Ortsgemeinde Maxdorf maximal 12 Wohneinheiten mit maximal 6 Doppelhäusern vorstellbar.

Im Bereich zur Siemensstraße hin, sind für die Ortsgemeinde Maxdorf maximal 12 Wohneinheiten mit maximal 2 Reihenhäusern vorstellbar.“

## **07. Ausmessung im Keller des Carl-Bosch-Hauses Beauftragung eines Architekten**

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

Der Vorsitzende erklärt, dass er das Vermessen der Kellerräume im Carl-Bosch-Haus an ein Architekturbüro vergeben müsse.

Nachdem CAD Pläne für das komplette Schulhaus und dessen Kellerräume vorliegen, muss auch, um ggf. Brandschutzabschnitte bilden zu können, klar sein, welche Abmessungen das Carl-Bosch-Haus im Keller hat. Eventuell könne mit den Ergebnissen dann auch festgestellt werden, ob dort noch Schulräume oder zumindest Funktionsräume umsetzbar wären.

Er bittet darum, die Vergabe der Vermessungsarbeiten durch das Gremium zu autorisieren. Durch die Notwendigkeit dieser Arbeiten kommt es ohne Diskussion zum einstimmigen

**Beschluss:**

„Das Vermessen des Kellers des Carl-Bosch Hauses wird an das Architekturbüro Guhmann aus Maxdorf vergeben.“

*Das AM Guhmann nimmt wieder an den Beratungen und Beschlussfassungen teil.*

**08. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen**

Der Vorsitzende teilt mit, dass sowohl im Bereich Eppsteiner Weg / Im Reff, als auch im Bereich der Kurpfalzstraße Anwohnerbefragungen und Unterschriftenlisten die Runde machen.

Diese werden in die entsprechenden Ausschüsse verwiesen.

Der Vorsitzende leitet um 20:42 Uhr in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung über. Zuschauer sind keine anwesend.

## ***Nichtöffentliche Sitzung***

### **09. Protokoll der letzten Sitzung – nichtöffentlicher Teil**

Hinsichtlich der letzten Niederschrift zum nichtöffentlichen Teil der 03. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.10.2019 werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

### **10. KiTa Löwenherz; Sonnenschutz im Außenbereich**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/057, Anlage 4, dar.

Der zuständige Ortsbeigeordnete Lupberger erklärt den Sachverhalt zum notwendigen Sonnenschutz im Außenbereich der Kita Löwenherz.

Da man am örtlichen Kindergarten ein Problem mit dem Rasensprenger hatte, scheint es möglich, durch Synergieeffekte Rosenbögen in denen eine Wasserleitung herunter geführt wird, zu errichten. In den vier geplanten Bögen sollten die eventuellen Markisen dann so befestigt werden, dass keine weitere Aufhängung an der Sandwichfassade notwendig wird.

Die Markisen wären wetterfest und windfest bis zur Stärke 7, wobei sie zusätzlich mit einem Windsensor ausgestattet wären und per Fernbedienung bedient werden können. Es ergäbe sich der Vorteil, dass sowohl die Bewässerung, als auch der Sonnenschutz damit gewährleistet wäre. Zudem würden die Rosenbögen noch eine optische Auflockerung bieten.

Im Gremium stellt sich die Frage, ob die Sache von einem Fachmann abgenommen wurde. Bedenken hinsichtlich der Stärke des Fundaments und der Tragfähigkeit der Rosenbögen werden geäußert. Gerade im Bereich eines Kindergartens, seien besondere Vorschriften zu beachten.

Eine Bestätigung durch einen Statiker oder besser noch durch Prüfengeure des Gemeindeunfallverbandes sei notwendig, um mit dem Vorhaben fortzufahren.

Man einigt sich darauf, vor der Installation eine Prüfung machen zu lassen.

Das AM Guhmann empfiehlt ein Büro, falls der Gemeindeunfallverband keinen Fachingenieur zur Überprüfung schickt.

Eine Dringlichkeit ist wegen der Wintermonate nicht gegeben.

### **11. Spielplatz BASF III; Anschaffung Spielgeräte inkl. Fundamenten**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/095, Anlage 5, dar.

Der Ortsbeigeordnete Max übernimmt die Erklärung der DS und teilt mit, dass die Firma ABCTeam zum vorgestellten Angebotspreis nun auch den Aufbau der Spielgeräte leisten wird.

Das AM Mayer fragt, ob der Fallraum mit 104 Quadratmetern ausreichend sei. Dies wird bestätigt.

Das AM Mayer fragt nach dem Passus, dass die Baustelle mit dem LKW befahrbar sein muss. Das AM Guhmann erklärt, dass hierbei eine Anfahrt an den Spielplatz gemeint sei und betont, dass mit dem Aushängen eines Zaunelementes sogar eine Einfahrt möglich wäre.

Das AM Guhmann fragt, ob der Fallschutz in dem Preis mit inbegriffen sei.

Der Ortsbeigeordnete Max erklärt, dass der Fallschutz durch den örtlichen Bauhof aufgebracht werden sollte und durch Hackschnitzel realisiert wird.

Hinsichtlich dessen, dass diese nicht empfohlen werden, wird der Bauhof in der Lage sein, eine praktikable Lösung um die Douglasienpfosten herum, zu realisieren. Einstimmig ergeht der

### **Beschluss:**

„Die Ortsgemeinde Maxdorf nimmt das Angebot der Firma ABC-Team aus Ransbach-Baumbach bezüglich der angebotenen Spielgeräte inklusiv Montage und Herstellung der Fundamente zum Preis von 17.946,99 € brutto an. Die benötigten Haushaltsmittel sind überplanmäßig bereitzustellen.“

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

### **12.01. - Klassenräume Haidwaldschule**

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Bauleiter der Firma Losberger eine Vorortbesichtigung hatte. Er teilte, gegenteilig zu früheren Aussagen, mit, dass man einen großen Kran zum Errichten der Klassenräume benötigt.

Da man die Container über die Schule hinwegheben wird und kein Risiko eingehen möchte, wurde in Abstimmung mit der Schulrätin beschlossen, dass am 26.11. ein Tag schulfrei sein wird.

In der Debatte darüber, wo die benötigten Fahrzeuge an diesem Tag stehen können, ergibt sich als günstigste Lösung die Raiffeisenstraße, in der ein 40 m langer Abschnitt hierfür freigehalten werden soll.

### **12.02. - Anfrage**

Ein Anwohner der Kurpfalzstraße forderte per Mail die Veröffentlichung einer Umfrage im Amtsblatt. Hiervon wurde Abstand genommen.

### **12.03. - Fortschreibung Flächennutzungsplan**

Der stv. Fachbereichsleiter erklärt, dass der Flächennutzungsplan im September in der Verbandsregion Rhein-Neckar besprochen wurde.

Hinsichtlich Maxdorf wurden keine Bedenken geäußert.

### **12.04. - Hauptstraße**

Das AM Kißler weist auf eine Bodenabsenkung in der Hauptstraße, Ortsausgang Richtung Oggersheim nach der Brücke über die Floßbach hin.

Der Vorsitzende schließt um 21:20 Uhr den nichtöffentlichen Teil und leitet in den 2. öffentlichen Teil der Sitzung über.



## **Öffentliche Sitzung:**

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

#### **Bekanntgabe zu TOP 09**

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der 03. nichtöffentlichen Sitzung genehmigt wurde.

#### **Bekanntgabe zu TOP 10**

Der Vorsitzende teilt mit, dass hinsichtlich der Installation des Sonnenschutzes an der Kita Löwenherz ein Fachplaner angefragt wird.

#### **Bekanntgabe zu TOP 11**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Firma ABC-Team aus Ransbach-Baumbach zum Angebotspreis von 17.946,99 € brutto die Spielgeräte für den Kleinkindspielplatz in der BASF Siedlung III liefern und installieren wird.

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass aufgrund der Lieferung der neuen Klassenräume am 26.11.2019 ein Tag schulfrei sein wird.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Vorsitzende um 21:22 Uhr die heutige Sitzung des Planungs- und Bauausschusses.  
Er wünscht einen guten Heimweg.

Maxdorf, den 27.11.2019

gelesen

(Baumann)  
Ortsbürgermeister

(Poje)  
Bürgermeister

(Müller)  
Schriftführer