

## NIEDERSCHRIFT

**der 40. Sitzung des Ortsgemeinderates Maxdorf  
am Donnerstag, den 16. Mai 2019, 19:00 Uhr im Carl-Bosch-Haus,  
Hüttenmüllerstr. 31, 67133 Maxdorf**

Anwesend sind:

Der Ortsbürgermeister Werner Baumann

Die Ortsbeigeordneten Georg Kiefer und Bernd Lupberger

Die Ratsmitglieder Günther Anné, Dr. Christian Doll, Peter Hauck, Robert Hermle, Jutta Hof-Fiedler, Bettina Holler, Frank Hüttner, Heike Kißler, Bernd Kraft, Elwin Mar-net, Uwe Matheis, Oliver Nagel-Schwab, Julian Poje, Sylvia Reis, Michael Schim-beno, Sophia Steeb, Martin Westrich und Alfons Wiebelskircher

Von der Verwaltung sind anwesend:

Der Bürgermeister Paul Poje

Der stv. Fachbereichsleiter natürliche Lebensgrundlagen und Bauen André Voges

Der Schriftführer Marco Müller

Die Presse ist vertreten durch Herrn Markus Müller (Rheinpfalz)

Entschuldigt fehlen die Ratsmitglieder Christoph Baumann und Christian Kiefer

Unentschuldigt fehlt niemand

Die Mitglieder wurden am 05. Mai 2019 ordnungsgemäß eingeladen.

Ort und Beginn der Sitzung wurden durch das Amtsblatt in der KW 19 öffentlich be-kannt gemacht.

## Tagesordnung

### ***Öffentliche Sitzung***

1. Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung
2. Einwohnerfragestunde
3. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.04.2019;  
- Geschwindigkeitsreduzierung Tempo 30 in der Hauptstraße
4. Annahme von Spenden
5. Bebauungsplanverfahren "zwischen Bahnhof- und Fußgönheimer Straße" der Ortsge-meinde Maxdorf
6. Bebauungsplanverfahren "Südlich der Maxstraße II" der Ortsgemeinde Maxdorf

7. Fortschreibung Flächennutzungsplan;  
- Übertragung der nicht genutzten Potentiale an die Ortsgemeinde Fußgönheim
8. Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einkaufsmarktes im Gewerbegebiet in Maxdorf
9. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 1674/2, Eppsteiner Weg in Maxdorf  
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung -§ 25 Abs. 1 BauGB)
10. Bauvorhaben zum Umbau eines Hofgebäudes zu 3 Wohneinheiten im Westring in Maxdorf
11. Mitteilungen
12. Anfragen

***Nichtöffentliche Sitzung:***

13. Protokoll der letzten nichtöffentlichen Sitzung
14. Umrüstung von Straßenlaternen auf LED-Technik; - Auftragsvergabe
15. Wohnungsvergabe – nach Bedarf
16. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 106, Lamsheimer Straße in Maxdorf  
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes (besonderes Vorkaufsrecht gem. Satzung -§ 25 Abs. 1 BauGB)
17. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 940/6, Haardtstraße in Maxdorf  
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden Vorkaufsrechtes nach § 24, Abs. 1 Nr. 6 BauGB
18. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der Wiesenstraße in Maxdorf  
- Entscheidung nach §§ 36 / § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
19. Mitteilungen und Anfragen

***Öffentliche Sitzung:***

20. Bekanntgabe der Ergebnisse aus der nichtöffentlichen Sitzung

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

Er fragt, ob jeder die beiden nachgesendeten DS erhalten hat und erklärt, dass er eine an und **TOP 10** DS 2019/MA/036 „**Bauvorhaben zum Umbau eines Hofgebäudes zu 3 Wohneinheiten im Westring in Maxdorf**“ beraten lassen möchte, wodurch sich im öffentlichen Teil keine Änderungen ergeben.

Die weitere Nachsendung **DS 2019/MA/037 „Vorkaufsrecht“** würde er nach der Wohnungsvergabe als **TOP 16** im nichtöffentlichen Teil anschließen und die Tischvorlage **DS 2019/MA/038 „Vorkaufsrecht“** als **TOP 17**.

Da er beabsichtigt als **TOP 18** nochmals über die **DS 2019/MA/034 „Veränderungssperre“** zu beraten, würden sich die folgenden Punkte „Mitteilungen und Anfrage“ und „Bekanntgabe“ entsprechend verschieben.

Ergänzungs- oder Änderungswünsche aus dem Gremium liegen nicht vor.

Sogleich wird wie folgt beraten:

## **Öffentliche Sitzung:**

### **01. Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung**

Hinsichtlich der letzten Niederschrift des öffentlichen Teils der 39. Ortsgemeinderatsitzung vom 11.04.2019 werden nach kurzer Diskussion schließlich doch keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche vorgetragen.

### **02. Einwohnerfragestunde**

Es liegen keine schriftlichen Anfragen vor.

Von den anwesenden Zuhörern werden keine Anfragen gestellt.

### **03. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.04.2019; - Geschwindigkeitsreduzierung Tempo 30 in der Hauptstraße**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/029, Anlage 1, dar.

Der Vorsitzende stellt die DS kurz vor und erteilt das Wort der CDU- Fraktion.

Der stv. FV Westrich erläutert den Sinn des Antrages.

Er erklärt, dass man die extreme Verkehrsbelastung der Hauptstraße zum Anlass genommen habe, für den kommenden Ortsgemeinderat die Diskussion hinsichtlich der Einführung von Tempo 30 in Teilabschnitten der Hauptstraße anzustoßen.

Er geht dabei auf geplante Maßnahmen ein, die bisher alle nicht realisiert wurden und nennt den Bau eines Kreisels an der Einmündung zum Heideweg, Fahrrad-schutzstreifen entlang der Hauptstraße und ein sicheres Brückenbauwerk über die Floßbach für Fußgänger.

So wolle man die Situation generell verbessern, indem man mit dem kommenden Verkehrsausschuss, aber auch dem Planungs- und Bauausschuss an Lösungen arbeiten möchte. Im Weiteren verweist er auf den Antrag.

Der Vorsitzende erklärt, dass man neben dem Kreisel auch die Vollbeampelung an der Einmündung zum Heideweg abgelehnt bekommen habe. Hier soll aufgrund dessen, dass die Schulen größer wurden, noch mal eine Neubetrachtung erfolgen.

Sollten bestimmte Maßnahmen gewünscht sein, so plädiert er dafür, dass ein Verantwortlicher des LBM dabei wäre.

Der FV Kraft unterstützt natürlich den Antrag der CDU, der nun das aufgreift, was man im Rat bereits, auch seitens der SPD beantragt habe. Zwar seien Sicherungsmaßnahmen dringend notwendig, alleine fehlt ihm aufgrund der Zuständigkeit des LBM der Glaube, dass eine Umsetzung zeitnah erfolgen kann.

Dennoch unterstützt seine Fraktion den Antrag natürlich.

Der FV Nagel-Schwab stimmt für seine Partei ebenfalls zu und greift auf, dass man nicht die gesamte Hauptstraße, sondern nur bestimmte Bereiche mit Tempo 30 ausweisen sollte, da dann vielleicht die Akzeptanz durch den LBM größer würde.

Der TOP wird zu einer der Aufgaben des zukünftigen Ortsgemeinderates werden.

#### **04. Annahme von Spenden**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/030, Anlage 2, dar.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Straßeneinweihung in der BASF Siedlung 3 mit einem kleinen Fest begangen wurde, das von der dort tätigen Baufirma, der Firma Schön GmbH aus Kirchheimbolanden, mit 300,- € gesponsert wurde.

Die Spende ist demnach offiziell anzunehmen. Einstimmig ergeht sogleich der

#### **Beschluss:**

„Die Spende wird angenommen und für den vorgeschlagenen Zweck verwendet.“

#### **05. Bebauungsplanverfahren "zwischen Bahnhof- und Fußgönheimer Straße" der Ortsgemeinde Maxdorf**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/022, Anlage 3, dar.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Ortsgemeinde Maxdorf das eventuelle B-Planverfahren angestoßen habe, weil die Kreisverwaltung eine entsprechende Empfehlung gab.

Nachdem die Ergebnisse der Bürgerbefragung nun vorliegen und die mehrheitliche Meinung gegen ein B-Planverfahren spricht, hat man den Sachverhalt im Planungs- und Bauausschuss diskutiert.

Man kam zu der Empfehlung, dass die Ortsgemeinde keinen B-Plan in Auftrag geben wird, gegenüber den eventuellen Antragstellern allerdings, bei gesicherter Erschließung über das Stammgrundstück, gewillt sei, die Baumöglichkeit zu eröffnen.

Das RM Hermle ergänzt, dass ein B-Planverfahren hier aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht vernünftig wäre und eine Erschließungsstraße ohnehin nie umgesetzt würde. Demnach habe man diskutiert und empfohlen.

Der stv. FV Westrich stimmt zu und fragt, ob man nicht für den nördlichen Bereich einen B-Plan in Aussicht stellen wolle, falls ein Antrag des ursprünglichen Antragstellers seitens der Kreisverwaltung abgelehnt würde.

Das RM Hermle entgegnet, dass die Kreisverwaltung hier seiner fachlichen Ansicht nach keine Möglichkeit habe abzulehnen.

Es kommt demnach zur Abstimmung über die Beschlussempfehlung des Ausschusses. Einstimmig ergeht der

#### **Beschluss:**

„Die Ortsgemeinde Maxdorf wird für das Gebiet zwischen Bahnhof und Fußgönheimer Straße kein B-Planverfahren anstreben.  
Die Ortsgemeinde Maxdorf ist allerdings dazu bereit, den jeweiligen Antragstellern bei einer sichergestellten Erschließung über das Stammgrundstück eine Bebauung in zweiter Reihe zu gestatten.“

#### **06. Bebauungsplanverfahren "Südlich der Maxstraße II" der Ortsgemeinde Maxdorf**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/023, Anlage 4, dar.

*Die RM Hauck, Holler, Kißler, Matheis und der Ortsbeigeordnete Kiefer nehmen wegen bestehendem Sonderinteresse gem. § 22 GemO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und verlassen den Sitzungstisch.*

Der Vorsitzende geht auf das zweite eventuelle B-Planverfahren ein und erläutert hierzu, dass der Ausschuss empfohlen habe, für das gesamte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Wie bereits im Ausschuss, kommt es zur Diskussion über die Grenzen des fraglichen Gebietes.

In kurzer Diskussion einigt man sich darauf, dass der gesamte Bereich bis zur Fußgönheimer Straße und bis zur Ziegelstraße eingeschlossen werden müsse, um auch die zwar wenigen möglichen Bauanträge oder eventuelle Neubauten einzuschließen. Der bereits existierende Bebauungsplan „Bürgermeister-Kraft-Straße“ müsse demnach in den neuen größeren B-Plan integriert werden, was laut Aussage der Fachleute und der Verwaltung kein Problem darstellen würde.

Es kommt zur Formulierung des Beschlussantrages hinsichtlich der gewünschten Grenzen des Bebauungsplanes. Einstimmig ergeht sogleich der

#### **Beschluss:**

„Die Ortsgemeinde Maxdorf beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Fußgönheimer Straße / Maxstraße / Ziegelstraße und Bachstraße bis hin zur Rhein-Haardt-Bahn. Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Schritte zur Umsetzung einzuleiten.“

*Die RM Hauck, Holler, Kißler, Matheis und der Ortsbeigeordnete Kiefer nehmen wieder an den Beratungen und Beschlussfassungen teil.*

#### **07. Fortschreibung Flächennutzungsplan; - Übertragung der nicht genutzten Potentiale an die Ortsgemeinde Fußgönheim**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/027, Anlage 5, dar.

Der Vorsitzende erklärt, wie ein Flächennutzungsplan entsteht und dass die Gemeinde Maxdorf 2016 bereits ihre geplanten Flächen formuliert und weitergegeben habe. Im Rahmen der Laufzeit seien demnach keine Änderungen geplant, jedoch könnten durch geänderte Sachverhalte auch nachträgliche Änderungen, wie bisher geschehen, zu späterer Zeit einfließen.

Der FV Kraft ergreift das Wort und erklärt mit Hilfe einer vom Planungsbüro Piske ausgearbeiteten Analyse vom März dieses Jahres, dass er im Gegensatz zu seiner Meinung im Hauptausschuss nun dazu tendiere, die frei gebliebenen 1,6 Hektar an

die Ortsgemeinde Fußgönheim zu übertragen, da sie ansonsten verfallen würden. Dass die Reserven, die das Planungsbüro eingearbeitet hat aufgebraucht würden, scheint für den FV Kraft nicht vorstellbar.

Sowohl er als auch der Vorsitzende wären nur höchst ungern dazu bereit, nochmals eine Ehrenrunde mit neuen Bedarfsermittlungen zu drehen, da erst wenn der Flächennutzungsplan fortgeschrieben ist, in die Überplanung des Gebietes nördlich der A650 eingestiegen werden kann.

Hier sieht die Gemeinde Maxdorf die Möglichkeit für einen zweiten Vollversorger. Der FV Nagel-Schwab schließt sich dieser Meinung an.

Für die CDU spricht die stv. FV Holler und teilt mit, dass man sich die gleichen Gedanken gemacht habe und es dringend notwendig sei, den Flächennutzungsplan auf den Weg zu bringen. Nachdem das RM Hermle die Sichtweise des Ausschusses nochmals darlegt und der Vorschlag des stv. FV Westrich hinsichtlich einer Ergänzung des Beschlussvorschlages verworfen wird, kommt es zur Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Diametral entgegengesetzt zum Ausschuss ergeht der einstimmige

#### **Beschluss:**

„Die durch die Ortsgemeinde Maxdorf nicht benötigten Wohnbauflächen (1,6 ha) werden zugunsten der Ortsgemeinde Fußgönheim, an diese übertragen.“

#### **08. Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einkaufsmarktes im Gewerbegebiet in Maxdorf**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/035, Anlage 6, dar.

Der Vorsitzende erläutert, dass ein örtliches Einzelhandelsunternehmen Im Reff seinen Markt erweitern möchte. Zu diesem Zweck habe man eine Bauvoranfrage an die Ortsgemeinde gestellt.

Die Meinung des Ausschusses war klar dahingehend, dass dem Markt dies seitens der Ortsgemeinde ermöglicht werden sollte. Die weitaus größeren Probleme werden bei den übergeordneten Behörden, insbesondere der unteren Wasserbehörde, gesehen und diskutiert. Da man seitens der Ortsgemeinde hier allerdings nicht entgegenstehen möchte und bereits im Ausschuss eine zustimmende Beschlussempfehlung erging, wird sogleich über diese, die dem Antragsteller aber auch die kompletten Kosten aller anfallenden Änderungen aufbürdet, abgestimmt. Einstimmig ergeht der

#### **Beschluss:**

„Der Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einkaufsmarktes im Gewerbegebiet in Maxdorf hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 Quadratmeter auf dann 1.800 Quadratmeter und der Überschreitung des festgelegten Baufensters wird seitens der Ortsgemeinde zugestimmt und die notwendige Befreiung unter der Auflage erteilt, dass der Verursacher sämtliche Kosten der B-Planänderung und alle anfallenden sonstigen Kosten trägt.“

#### **09. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 1674/2, Eppsteiner Weg 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/033, Anlage 7, dar.

Die stv. FV Holler fragt, ob das Vorkaufsrecht im öffentlichen Teil beraten werden darf. Der Vorsitzende stellt klar, dass bereits eine Vorberatung in zwei Ausschüssen stattfand und diese einstimmig keine Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes empfohlen hätten. Sollte dies vom Ortsgemeinderat ebenso gesehen werden, so sei eine öffentliche Beratung notwendig. Sollte der Ortsgemeinderat das Grundstück kaufen wollen und in Details einsteigen, müsse die Beratung nichtöffentlich erfolgen. Mit Urkunde Nr. 601/2019 vom 16.04.2019 ist der Verkauf des bebauten Grundstückes, Fl. Nr. 1674/2, Eppsteiner Weg in Maxdorf, beurkundet worden. Der Vorsitzende verweist auf die DS, erklärt um welches Grundstück es sich handelt und dass der Haupt- und Finanzausschuss in der gemeinsamen Sitzung mit dem Planungs- und Bauausschuss keinen Grund erkennen konnte, das VKR auszuüben. Dieser Anschauung können sich alle Anwesenden anschließen. In der folgenden Abstimmung ergibt sich einstimmig der

#### **Beschluss:**

„Auf Ausübung des Vorkaufsrechtes für das bebaute Grundstück mit der Flurstücknummer 1674/2, Eppsteiner Weg in 67133 Maxdorf wird verzichtet.“

#### **10. Bauvorhaben zum Umbau eines Hofgebäudes zu 3 Wohneinheiten im Westring in Maxdorf**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/036, Anlage 8, dar.

Der Vorsitzende erläutert, dass das Bauvorhaben noch vor der Sommerpause beraten werden sollte. Es handelt sich um ein Bauvorhaben das bereits im Ausschuss besprochen wurde und für das eine Umplanung eingereicht wurde, die aus Sicht der Verwaltung nicht schädlich hinsichtlich einer etwaigen Genehmigung ist.

Der stv. FV Westrich fragt hinsichtlich der Verlängerung des Daches und ob dies negative Folgen auf Nachbarn hätte.

Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass dies eine Forderung der Kreisverwaltung als Genehmigungsbehörde war und dem nicht so sei.

Es kommt zur Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Einstimmig ergeht sogleich der

#### **Beschluss:**

„Dem Bauvorhaben zum Umbau des Hofgebäudes in ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten wird entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Hinweis: Der Stellplatznachweis ist so zu führen, dass die Stellplätze den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind.“

#### **11. Mitteilungen der Verwaltung**

##### **11.01. – Eröffnung Kita Löwenherz**

Der Vorsitzende lädt zur morgigen offiziellen Eröffnung der Kita Löwenherz ein. Nachdem die Außenanlage nun fertig gestellt wurde ist der Kindergarten in Gänze nutzbar. Einladung ergeht für 14:00 Uhr.

## **11.02. – 200 Jahr Feier**

Der Vorsitzende dankt allen, die im Rahmen des Festaktes sowie davor und danach für die Ortsgemeinde tätig waren. Er findet, es war eine gelungene Veranstaltung und dankt insbesondere dem Verein für Geschichte und Kultur. Die gelungene Fotoausstellung soll nochmals präsentiert werden. In welchem Rahmen wird noch geklärt.

## **12. Anfragen**

### **12.01. – Straßenschäden**

Der FV Kraft merkt an, dass im Fußgängerbereich der Fußgönheimer Straße Schäden aufgetreten seien. Er habe dies durch Anwohner erfahren und bittet um Abhilfe.

### **12.02. – Danksagungen**

Die stv. FV Holler beginnt mit dem Dank für die vergangene Legislaturperiode. Sie möchte sich für die Zusammenarbeit im Ortsgemeinderat bedanken und ist vor allem glücklich darüber, dass immer ein produktives Miteinander zum Wohle Maxdorfs im Vordergrund stand.

Der FV Kraft schließt sich mit ähnlichen Worten an und betont, dass man eine gesunde Streitkultur führe die letzten Endes hoffentlich immer zum Wohle der Ortsgemeinde endet.

Der FV Nagel-Schwab spricht in ähnlicher Art und Weise und versäumt es nicht, dem neuen Ortsgemeinderat viel Erfolg für die großen Aufgaben die vor ihm liegen zu wünschen.

Der Vorsitzende bedankt sich und schließt den öffentlichen Teil mit einigen wenigen Anmerkungen zu dem, was die Ortsgemeinde in den letzten 5 Jahren bewegt hatte. Er lobt Maxdorf für seine Ortsranderholung, sein Kulturprogramm und seine freiwillige Leistung der Schulsozialarbeit.

Stolz ist er darauf, dass es in der Hauptstraße keine Leerstände gibt und somit noch ein florierendes Geschäftsleben.

Maxdorf ist ein führender Schulstandort im Rhein-Pfalz-Kreis und kann nicht nur auf seine weiterführenden Schulen, sondern vor allem auf die mit Preisen überschüttete Ganztagesgrundschule stolz sein.

Er hofft, dass in den 158 Sitzungen der vergangenen Legislaturperiode gute Entscheidungen getroffen wurden und erinnert, ebenso wie der FV Nagel-Schwab zuvor daran, dass alle Ratsmitglieder zunächst ihrem Gewissen verpflichtet seien.

Mit einem letzten Dank entlässt er die anwesenden Zuhörer und den Vertreter der Presse und leitet um 20:18 Uhr in den letzten nichtöffentlichen Teil dieser Legislaturperiode über.

Der Vorsitzende erinnert, dass im Anschluss an den nichtöffentlichen Teil nochmals eine öffentliche Sitzung mit Präsentation der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil erfolgen wird.

Die Zuschauer und der Vertreter der Presse werden zwischenzeitlich verabschiedet und verlassen den Sitzungssaal.



## **Nichtöffentliche Sitzung:**

### **13. Protokoll der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Hinsichtlich der letzten Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der 39. Ortsgemeinderatssitzung vom 11.04.2019 werden keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche vorgetragen.

### **14. Umrüstung von Straßenlaternen auf LED-Technik; - Auftragsvergabe**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/035, Anlage 9, dar.

Der Vorsitzende erörtert, dass die komplette Ortsgemeinde Maxdorf hinsichtlich der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik umgestellt werden soll.

Nachdem nun über ein berechtigtes Planungsbüro eine Ausschreibung erfolgte und letztlich nur eine Firma ein Angebot abgegeben habe, welches allerdings noch unter dem prognostizierten Preis blieb, möchte er gerne heute noch den entsprechenden Auftrag vergeben.

Auf Wunsch der CDU-Fraktion präsentiert er noch einige Zahlen.

Mit der Umstellung auf diesen modernen Leuchtentyp der LED-Technik wird eine Einsparung von ca. 235.000 Kilowattstunden Strom erzielt, was einer Ersparnis von 2.776 Tonnen CO<sup>2</sup> gleichzusetzen ist.

Die Leuchten werden sich, je nach Ortsbereich im Zeitraum von 3 bis 9 Jahren amortisiert haben, so, dass man im Schnitt von einer Amortisationszeit von 5,5 Jahren ausgehen kann.

Mit dem nun ca. 40-prozentigen Zuschuss habe man wohl genau zum richtigen Zeitpunkt agiert.

Der FV Nagel-Schwab fragt nach, ob man auch die Leuchten des Pilotprojektes im Musikerviertel hätte nehmen können.

Der Vorsitzende erwidert, dass diese zwar nochmals eine bessere CO<sup>2</sup> Bilanz hätten, eine entsprechende Marktreife allerdings erst in ca. 5 Jahren zu erwarten sei.

Einstimmig ergeht der

#### **Beschluss:**

„Der Auftrag für die Umrüstung der Straßenlaternen auf LED-Technik soll zum Angebotspreis von 281.804,17 Euro (inklusive Mehrwertsteuer) an die Firma Pfalzwerke-Netz-AG aus Ludwigshafen vergeben werden.“

### **15. Wohnungsvergabe**

Der Vorsitzende erklärt einen Sachverhalt hinsichtlich einer Wohnung, die jedem der Anwesenden bekannt sei. Die dortigen Mieter der Ortsgemeinde würden das Haus definitiv nicht verlassen, wenngleich ein massiver Investitionsstau da wäre und die Ortsgemeinde diesen auch beseitigen wolle.

Die Söhne des dort wohnenden Ehepaares hätten nun angeboten, das Grundstück inklusive Wohnhaus in der Weisenheimer Straße 4 in Maxdorf zum Bodenrichtwert zu kaufen, was bei einem Bodenrichtwert von 310,- € pro Quadratmeter und 574 Quadratmeter Grundfläche zu einem Kaufpreis von 177.940,- € führen würde.

Es wird kontrovers diskutiert. Das RM Anné merkt an, dass nur eine Brandmauer die Doppelhaushälfte vom Nachbarhaus trennen würde und somit sogar ein Abriss höchst gefährlich wäre.

Die Söhne hätten zugesagt, das Grundstück wieder auf Vordermann zu bringen, würden dies allerdings nur dann tun, wenn es in ihrem Eigentum liegt.

Der Vorsitzende schätzt den Investitionsstau im Haus auf 200.000,- €.

Er appelliert an das Gremium, die Entscheidung in der Hinsicht zu treffen, dass den Kaufinteressenten der Kauf ermöglicht wird.

Das Gremium ist sich weiterhin uneins, kommt allerdings nach dem Austausch aller Argumente zur Abstimmung. Ein Beschlussantrag wird formuliert. Bei 15 Stimmen dafür, vier Gegenstimmen und zwei Enthaltungen ergeht der

### **Beschluss:**

„Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt, das bebaute Grundstück in der Weisenheimer Straße 4 in Maxdorf zum Bodenrichtwert von 310,- € pro Quadratmeter, was bei einer Grundfläche von 574 qm einem Gesamtpreis von 177.940,- € beträgt, anzubieten.

Zuzüglich sind alle anfallenden Nebenkosten durch den Erwerber zu tragen.

Bei einer nachgewiesenen Finanzierung wird der Ortsbürgermeister ermächtigt, das Grundstück auch zu verkaufen.“

### **16. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 106, Lamsheimer Straße 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/037, Anlage 10, dar.

Mit Urkunde Nr. 1081/2019 vom 25.04.2019 ist der Verkauf des bebauten Grundstückes, Fl. Nr. 106, Lamsheimer Straße Weg in Maxdorf, beurkundet worden.

Der Vorsitzende verweist auf die DS und erklärt, um welches Grundstück es sich handelt. Eine Vorberatung erfolgte noch nicht.

Der Vorsitzende erklärt wie die entsprechende Bebauung auf dem Grundstück beschaffen ist.

Er erläutert, dass er durchaus eine Möglichkeit in dem Erwerb des Grundstückes sah, den rückwärtigen Bereich geordnet zu erschließen. Nach genauerem Studium der Unterlagen, sei er allerdings nicht mehr dieser Meinung.

Er bittet um die Redebeiträge.

Das RM Schimbeno ergreift das Wort. Er erklärt, dass die FDP durchaus Potential in dem Grundstück sehe und dies als sinnvolle Möglichkeit erachtet, die Zuwegung in den rückwärtigen Bereich zu machen, damit dort im Falle der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die ausgewiesene Fläche erschlossen und mit einem Bebauungsplan überplant werden könnte.

Der FV Kraft stimmt diesem Ansinnen zu und erläutert, dass man sich auch in seiner Fraktion viele Gedanken gemacht habe und letztlich zu dem Schluss gekommen sei, dass sich das Grundstück perfekt eignet als Entree zum rückwärtigen Bereich, in dem ein B-Plan erstellt werden soll.

Aufgrund des Interesses des Gremiums nennt der Vorsitzende die Zahlen.

Bei einem Kaufpreis von 480.000 € inklusive Nebenkosten läge der Quadratmeterpreis für die ca. 820 Quadratmeter letztlich bei ca. 600,- €. Er empfindet den Preis als sehr hoch.

Der Auffassung stimmen die Anwesenden zu, dennoch erklärt auch das RM Hermle, dass die künftige Erschließung des Gebietes faktisch nur über dieses Grundstück erfolgen könne. Nur hier sieht man eine ausreichende Breite, um mit einer geeigneten Straße in den rückwärtigen Bereich zu gehen. Die sonstigen Ortsstraßen, die in den Bereich laufen, könnten hierfür eine Ergänzung darstellen, aber niemals der vollständigen Erschließung dienen, da sie schlicht zu schmal seien.

Der stv. FV Westrich gibt zu bedenken, dass man 500.000,- € an Kapital binden würde, bis man letztendlich mit dem B-Planverfahren beginnen könne.

Das RM Hauck kann zustimmen, betont aber, dass auch er das Grundstück als einzigen Weg in das Gebiet erachtet.

Es wird ausführlich diskutiert und auch die Tatsache betrachtet, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die aktuellen Erwerber eine besondere Härte darstellen würde. Dies wird in den Vergleich zur Erschließung des Gebietes für die Allgemeinheit gesetzt.

Einige Ratsmitglieder plädieren dafür, dass das Gemeinwohl hier vor dem privaten Wohl zu sehen sei und dass demnach das Vorkaufsrecht greifen müsse, andere sehen dies nicht so.

Seitens der Befürworter wird darauf hingewiesen, dass nur über das Grundstück die Erschließung möglich scheint und dass alle anderen vorhandenen Zufahrten zu schmal seien. Eine besondere Härte könne man aus dem Grund nicht erkennen, dass zu diesem letztlich doch hohen Verkaufspreis in Maxdorf ständig Grundstücke und Wohnungen veräußert werden und dies somit keine einmalige Gelegenheit für den Erwerber darstelle, für die Ortsgemeinde allerdings schon.

Aufgrund der ausführlichen Betrachtung der Situation und der langen Diskussion beantragt der stv. FV Westrich für die CDU um 20:55 Uhr eine 5-minütige Sitzungsunterbrechung.

*Die Sitzung wird für 5 Minuten unterbrochen.*

Mit Wiederaufnahme der Ortsgemeinderatssitzung erklärt der stv. FV Westrich, dass man nicht zu einer einheitlichen Meinung innerhalb der Fraktion gekommen sei und dass er jedem Fraktionsmitglied die Entscheidung überlässt, wie es abstimmt.

Letztlich wurde heute bereits betont, dass die Ratsmitglieder alle ihrem Gewissen verpflichtet seien und dass man demnach diese heikle Entscheidung entsprechend freigeben möchte.

Es wird erläutert, dass der Grund der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes der sein solle, dass ein Flächennutzungsplan erstellt werden soll.

Unter Abwägung der Gesamtsituation, die sowohl die Belange des Erwerbers, des Verkäufers und der Ortsgemeinde, die die sonstigen, nach Wohnraum suchenden Bürger vertritt, berücksichtigt, wird ein positiver Beschlusswortlaut formuliert.

Bei 13 Stimmen dafür, ergeht ohne Enthaltungen und bei 8 Gegenstimmen der

### **Beschluss:**

„Das, der Ortsgemeinde Maxdorf zustehende besondere Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Baugesetzbuch (BauGB), für das Grundstück Fl.Nr. 106 in der Lambsheimer

Straße in Maxdorf wird ausgeübt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.“

**17. Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 940/6, Haardtstraße in Maxdorf  
- Entscheidung über die Ausübung des der Ortsgemeinde Maxdorf zustehenden  
Vorkaufsrechtes nach § 24, Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Beratungsgegenstand stellt die Tischvorlage DS 2019/MA/037, Anlage 11, dar.

Mit Vertrag Nr. W697/2019 vom 17.04.2019 ist der Verkauf des unbebauten Grundstückes, Fl. Nr. 940/6, Haardtstraße in Maxdorf, notariell beurkundet worden.

Der Vorsitzende verweist auf die DS und erklärt um welches Grundstück es sich handelt. Eine Vorberatung erfolgte noch nicht.

Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei dem fraglichen Grundstück nicht um ein besonderes Vorkaufsrecht handelt, sondern um das allgemeine Vorkaufsrecht der Ortsgemeinde, dass dieser gemäß dem fraglichen Paragraphen im Baugesetzbuch immer zusteht. Aufgrund der Lage des Grundstückes wollte er die DS zur Diskussion stellen. Im Gremium kann niemand erkennen, dass es Sinn machen könnte, das fragliche Grundstück zu erwerben. Einstimmig ergibt sogleich der

**Beschluss:**

„Auf Ausübung des Vorkaufsrechtes für das unbebaute Grundstück mit der Flurstücknummer 940/6, Haardtstraße in 67133 Maxdorf wird verzichtet.“

**18. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück  
in der Wiesenstraße in Maxdorf**

**- Entscheidung nach §§ 36 / § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsgegenstand stellt die DS 2019/MA/034, Anlage 12, dar.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er den Sachverhalt hinsichtlich der Veränderungssperre in der Wiesenstraße und dem bereits im Planungs- und Bauausschuss besprochenen Bauantrag heute noch mal auf die Tagesordnung genommen hat, da der Antragsteller bei ihm war und den zeitlichen Ablauf der Dinge schilderte.

Der Antragsteller betonte, dass er das Grundstück in gutem Glauben erworben hat und dies bereits, wie in der DS dargestellt, geteilt war.

Er habe bereits eine Finanzierung und auch einen Auftrag für eine Fertighausfirma unterzeichnet, da er das Grundstück vom Verkäufer in gutem Glauben erworben habe, dass dieses in der gewünschten Art und Weise bebaubar wäre.

Nun stellt es sich so dar, dass die Blauäugigkeit des Antragstellers hier zwar nicht belohnt werden sollte, dass allerdings für den Vorsitzenden dennoch erkennbar ist, dass hier keine böse Absicht vorliegt und dass man versuchen sollte, dem Maxdorfer Bürger irgendwie zu helfen.

Es wird überlegt wie man dem Antragsteller helfen könne.

Klar ist, dass niemand eine Ausnahmegenehmigung erteilen möchte.

Man formuliert, wie man etwaige Zugeständnisse an den Antragsteller formulieren müsste, damit daraus keine Regel abgeleitet werden kann.

Genau dies scheint dem Gremium überaus wichtig.

Somit bestünde die Möglichkeit, den Vorsitzenden zu legitimieren in der sitzungsfreien Zeit gegebenenfalls zu handeln.

Es besteht Konsens darüber, dass die Einfahrt in den etwaigen Bereich des Baugebietes bestehen bleiben muss und zwar in gleicher Breite, wie im südlichen Bereich. Ein Beschlussantrag wird formuliert. Bei 20 Stimmen dafür ergeht ohne Enthaltungen mit einer Gegenstimme der

### **Beschluss:**

„Dem Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird nicht entsprochen.

Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt, für den Einzelfall in der Wiesenstraße, eine Befreiung von der Veränderungssperre zu erteilen, wenn:

Von der südlichen Grundstücksgrenze ein 1,0 m breiter Streifen herausgemessen und an die Ortsgemeinde Maxdorf abgetreten wird und<sup>1</sup> **im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Zudem muss die Stellung der Garage in der Gestalt umgeplant werden, dass die Sichtwinkel für die geplante Straßeneinfahrt gewahrt werden.“**

## **19. Mitteilungen und Anfragen**

### **19.01. Neubau „Im Reff“**

Das RM Mattheis bittet die Bauverwaltung, den Neubau der Firma DMS im Gewerbegebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu überprüfen.

### **19.02. Carl-Zeiss-Straße**

Das RM Hauck insistiert, dass in der Carl-Zeiss-Straße gehandelt wird.

Die wild dort parkenden LKWs stellen eine größere und größere Gefahr dar. Sollte nicht demnächst etwas passieren, müsste man andere Schritte gehen. Die Situation könne auf jeden Fall so nicht bestehen bleiben.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden und schließt um 21:32 Uhr den nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

---

<sup>1</sup> Geändert durch Beschluss vom 29.08.2019, s. letzte Seite

## **Öffentliche Sitzung:**

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

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der 39. nichtöffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates genehmigt wurde.

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Auftrag für die Umrüstung der Straßenlaternen auf LED-Technik an die Firma Pfalzwerke-Netz-AG aus Ludwigshafen zum Angebotspreis von 281.804,17 Euro vergeben wurde.“

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass er ermächtigt wurde ein Flurstück in der ~~Wiesenstraße~~<sup>2</sup> 4 zum Bodenrichtwert von 310,- € pro Quadratmeter, was bei einer Grundfläche von 574 qm einem Gesamtaufpreis von 177.940,- € beträgt, anzubieten.

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ortsgemeinde ein Vorkaufsrecht für ein bebautes Grundstück in der Lamsheimer Straße wahrnehmen möchte.

#### **Bekanntgabe zu TOP 17**

Der Vorsitzende teilt mit, dass auf die Ausübung eines Vorkaufsrechtes in der Haardtstraße verzichtet wird.

#### **Bekanntgabe zu TOP 18**

Der Vorsitzende teilt mit, dass man für einen Antragsteller in der Wiesenstraße bestrebt sei, eine Lösung zu finden.

#### **Bekanntgabe zu TOP 19**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung zur Kontrolle einer Baustelle aufgefordert wurde und dass man erneut über die gefährliche Parksituation in der Carl-Zeiss-Straße gesprochen habe und dringend auf geeignete Abhilfe drängt.

Mit einem Dank an die Ratsmitglieder und die Zuhörer schließt der Vorsitzende um 21:37 Uhr die heutige Ortsgemeinderatssitzung und bedankt sich für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in der vergangenen Legislaturperiode.

Er bedankt sich und wünscht einen guten Heimweg.

Die erste Gemeinderatssitzung des neu gewählten Rates findet am 27.06.2019 statt.

---

<sup>2</sup> Geändert durch Beschluss vom 29.08.2019, siehe letzte Seite

Maxdorf, den 23.05.2019

gelesen

(Baumann)  
Ortsbürgermeister

(Poje)  
Bürgermeister

(Müller)  
Schriftführer

**Auszug aus der Niederschrift  
2. Sitzung des Ortsgemeinderates Maxdorf  
vom 29.08.2019**

**Tagesordnungspunkt:**

Öffentliche Sitzung:

**02. Protokoll der letzten öffentlichen Sitzungen**

Der Vorsitzende erklärt, das sowohl die 40. Ortsgemeinderatssitzung vom 16.05.2019, als auch die konstituierende Sitzung vom 27.06.2019 zu verabschieden wären.

Er teilt mit, dass sich in die Bekanntgaben der 40. Sitzung ein Schreibfehler eingeschlichen hatte. Statt, wie im nichtöffentlichen Teil protokolliert, wurde in der Bekanntgabe, die letztlich im Amtsblatt veröffentlicht wurde, mitgeteilt, dass die Ortsgemeinde ein Grundstück in der Wiesenstraße veräußert hätte. **Allerdings handelte es sich, wie im nichtöffentlichen Teil auch zu lesen ist, um ein Grundstück in der Weisenheimer Straße.**

**Weitere Ergänzungs- oder Änderungswünsche zum öffentlichen Teil der 40. Gemeinderatssitzung werden keine geäußert.**

Hinsichtlich der letzten Niederschrift des öffentlichen Teils der 01. Ortsgemeinderatssitzung (Konstituierung) vom 27.06.2019 werden keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche vorgetragen.

Für den richtigen Auszug:

Maxdorf, den 20.09.2019

Im Auftrag

Gez.

Birgit Poje

Amtfrau

**Auszug aus der Niederschrift  
2. Sitzung des Ortsgemeinderates Maxdorf  
vom 29.08.2019**

**Tagesordnungspunkt:**

Nichtöffentliche Sitzung:

**16. Protokoll der letzten nichtöffentlichen Sitzungen**

Der Vorsitzende erläutert zum nichtöffentlichen Protokoll der 40. Sitzung des alten Gemeinderates vom 16. Mai 2019, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 18 in Feinheiten zu ändern sei, da entsprechendes auch in der Sitzung erörtert wurde.

Der formaljuristisch richtige Beschluss des TOP 18 lautet:

„Dem Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre gemäß Paragraph 14 Abs. 2 BauGB wird nicht entsprochen.

Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt, für den Einzelfall in der Wiesenstraße, eine Befreiung von der Veränderungssperre zu erteilen, wenn von der südlichen Grundstücksgrenze ein 1 m breiter Streifen herausgemessen und im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Zudem muss die Stellung der Garage in der Gestalt umgeplant werden, dass die Sichtwinkel für die geplante Straßeneinfahrt gewahrt werden.“

Weitere Ergänzungs- oder Änderungswünsche zum nichtöffentlichen Teil der 40. Gemeinderatssitzung werden keine geäußert.

Die zurückliegende 1. Ortsgemeinderatssitzung (Konstituierung) vom 27.06.2019 hatte keinen nichtöffentlichen Teil.

Für den richtigen Auszug:

Maxdorf, den 20.09.2019

Im Auftrag

Birgit Poje  
Amtfrau