



# ORTSGEMEINDE KNITTELSHEIM

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM – LANDKREIS GERMERSHEIM

---

## N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche 27. Sitzung des Gemeinderates Knittelsheim am 16.08.2017  
im Gemeindehaus Knittelsheim, Ludwigstraße 27, 76879 Knittelsheim

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:35 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
<b>Vorsitzende/r</b>			
Christmann, Ulrich	CDU OG Knittelsheim	Ortsbürgermeister	
<b>Gremiumsmitglied</b>			
Amberger, Sandra	CDU OG Knittelsheim		
Fremgen, Udo	SPD OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzender	
Gödelmann, Stephanie	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzende	
Gsell, Jürgen	CDU OG Knittelsheim	Beigeordneter	
Klein, Jörg	ZiK OG Knittelsheim		
Lutz, Franz	CDU OG Knittelsheim		
Märdian, Volker	CDU OG Knittelsheim		
Marx, Steffen	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		
Metz, Benedikt	CDU OG Knittelsheim		
Metz, Herbert	CDU OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzender	
Richter, Ania	ZiK OG Knittelsheim		
Schwarz, Simon	CDU OG Knittelsheim		
Vongerichten, Isolde	ZiK OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzende	
Wetzka, Olivier	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		
<b>Weitere Teilnehmer</b>			
Götz, Annette	ZiK OG Knittelsheim	1. Beigeordnete	
<b>Schriftführer/in</b>			
Mildenberger, Elke			

Nicht anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Schmidt, Marianne	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		entschuldigt
Stadel, Anita	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1	Wirtschaftsplan für den Gemeindevald für das Jahr 2017	K-GR 28/2017
2	Katholischer Kindergarten - Anschaffungen	K-GR 29/2017
3	Berichtspflicht nach § 21 GemHVO	K-GR 30/2017
4	Vorkaufsrechtssatzung Bereich im Baugebiet "Im Niedersand"	K-GR 31/2017
5	Bauanträge - Befreiungsanträge - Bauvoranfragen	
5a	Bauantrag zu einem Anwesen in der Hauptstraße	K-GR 32/2017
5b	Bauantrag zu einem Anwesen in der Ottostraße	K-GR 33/2017
5c	Bauantrag zu einem Anwesen in der Madenburgstraße	K-GR 34/2017
5d	Bauantrag zu einem Bauwesen in der Ottostraße	K-GR 35/2017
6	Informationen - Anfragen	
7	Einwohnerfragestunde	

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

---

### TOP 1      **Wirtschaftsplan für den Gemeindevald für das Jahr 2017**

---

Ortsbürgermeister Christmann begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Förster Herrn Wenzel. Der vom Forstamt erstellte Finanzplan für den Gemeindevald für das Jahr 2017 bedarf der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Als Erlös sind veranschlagt	13.787 €
Einnahmen insgesamt	<u>13.787 €</u>

Diesen Einnahmen stehen folgende Ausgaben gegenüber:

1. Innerhalb der Verrechnung des Forstamtes	
- Löhne, Sachausgaben und Unternehmerkosten	14.200 €
2. Innerhalb der Verrechnung der Gemeinde	
- Beförsterungskosten	
- sachliche und sonstige Ausgaben	1.700 €
Ausgaben insgesamt	<u>15.900 €</u>

Demnach ist im Forstbetrieb mit einer Mehrausgabe von 2.113 € zu rechnen.

Ortsbürgermeister Christmann ergänzt, dass das Defizit aus dem Jahr 2016 bei 5.097,70 € lag. Grund hierfür war die Sanierung der Brücke am Spiegelbach. Von den Gesamtkosten in Höhe von rund 9.000 € wurden seitens der Verbandsgemeinde 5.200 € übernommen.

Förster Wenzel beantwortet die vom Rat gestellten Fragen. Nach kurzer Aussprache ergeht einstimmig folgender

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat stimmt dem Finanzplan für das Jahr 2017 zu .

---

**TOP 2      Katholischer Kindergarten - Anschaffungen**

---

Der vorhandene PC im katholischen Kindergarten ist veraltet. Laut einem Angebot der Firma A&T Computer fallen für den Kauf eines neuen PC's Kosten in Höhe von 889 € an.

Da der PC nicht im Haushaltsplan des Trägers eingestellt ist, schlägt Ortsbürgermeister Christmann vor, die Anschaffung über die Gemeinde vorzunehmen, da die ungedeckten Sachkosten ohnehin der Gemeinde in Rechnung gestellt werden.

Nach kurzer Aussprache ergeht folgender einstimmiger

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat beschließt, für den katholischen Kindergarten einen PC gemäß dem Angebot der Fa. A&T Computer zum Preis von 889 € anzuschaffen.

---

**TOP 3      Berichtspflicht nach § 21 GemHVO**

---

Nach § 21 GemHVO ist der Gemeinderat über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats soll die Berichterstattung zum 15.07. und 15.10. eines jeden Jahres erfolgen.

Ortsbürgermeister Christmann informiert, dass der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer insgesamt (in ganz Rheinland-Pfalz) im III. Quartal 2016 eingebrochen ist und im Haushaltsjahr 2016 zu Mindereinnahmen von 7,59 bis 7,81 % geführt hat. Im Haushaltsjahr 2017 sollte in etwa das gleiche Niveau des Jahres 2015 erreicht werden.

Weiterhin wird berichtet, dass sowohl die Ansätze des Budgets „Personalausgaben“ als auch „Sachausgaben“ voraussichtlich ausreichen.

Die Ratsmitglieder nehmen den Bericht zur Kenntnis.

---

**TOP 4      Vorkaufsrechtssatzung Bereich im Baugebiet "Im Niedersand"**

---

Die Gemeinde hat im neuen Flächennutzungsplan III der VG Bellheim die Ausweisung eines neuen Neubaugebiets beschlossen. Seitens der Gemeindegemeinschaft wurde vorgeschlagen, hierfür eine Vorkaufsrechtssatzung zu beschließen.

Die Gemeinde hätte durch die Satzung bereits im Frühstadium geplanter städtebaulicher Maßnahmen die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, damit spätere Maßnahmen oder die notwendige Erschließung leichter durchgeführt werden können. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. So könnten die örtlichen Entwicklungsziele der Gemeinde langfristig gesichert werden.

Der Gemeinderat fasst nach kurzer Aussprache einstimmig folgenden

**BESCHLUSS:**

Die Vorkaufsrechtssatzung im Bereich des Baugebiets „Im Niedersand“ wird gemäß dem vorliegenden Entwurf beschlossen.

---

**TOP 5a      Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge**  
**Bauantrag zu einem Anwesen in der Hauptstraße**

---

Der Antragsteller hat auf seinem Anwesen in der Hauptstraße sein vorhandenes Gebäude um zwei Wohneinheiten erweitert. Hierzu wurden in die westliche Fassade (Hofseite) vier zusätzliche Fenster und eine weitere Tür eingebaut. Weiterhin wurde ein Treppenaufgang errichtet, um den Zugang zu dem bis dahin ungenutzten Obergeschoss zu ermöglichen. Des Weiteren hat er in seiner bestehenden Scheune einen Hobbyraum eingebaut.

Die Kreisverwaltung hat den Antragsteller darauf hingewiesen, einen entsprechenden Bauantrag einzureichen.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist es zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt.

Im vorliegenden Fall bleiben die Nutzungsart (Wohnen), Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschoße, Gebäudehöhe), die Bauweise, sowie die überbaute Fläche unverändert.

Der Nachweis für einen weiteren Stellplatz ist erbracht. Erforderlich sind jedoch drei Stellplätze; der Planer verweist aufgrund der zu schmalen Hofeinfahrt auf § 47 Abs. 2 Satz 2 LBauO. Danach gilt der Nachweis von weiteren Stellplätzen nicht, wenn Wohnraum in den Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Aufstockung oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Dies wird abschließend von der Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit zulässig.

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat erteilt nach Beratung zu o.g. Bauantrag bei zehn Ja-Stimmen, vier Enthaltungen und einer Gegenstimme sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB]. Zugleich wird großes Missfallen darüber geäußert, dass die Baumaßnahme bereits umgesetzt und erst im Nachhinein der Bauantrag vorgelegt wurde.

In diesem Zusammenhang wird vorgebracht, dass Fahrzeuge im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks abgestellt werden. Das Ordnungsamt wird gebeten, dies auf Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

---

**TOP 5b      Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge**  
**Bauantrag zu einem Anwesen in der Ottostraße**

---

Der Antragsteller beabsichtigt, sein bestehendes Einfamilienwohnhaus mit Garage in der Ottostraße umzubauen und zu erweitern.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist es zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt.

Die Nutzungsart (Wohnen), die Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) und das Maß (Geschoße) fügen sich bei beiden Varianten in die Umgebung ein. Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, passt sich der Umgebung an. Die „virtuelle“ Baugrenze orientiert sich an den Nachbargebäuden.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit zulässig.

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat erteilt nach kurzer Beratung zu o.g. Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB .

---

**TOP 5c      Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge**  
**Bauantrag zu einem Anwesen in der Madenburgstraße**

---

Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Anwesen in der Madenburgstraße die Errichtung einer neuen Einfriedung. Der Antragsteller möchte an seiner Gartenseite zur Ludwigstraße die kaputte Thuja-Hecke entfernen und gegen eine 11 m lange Gabionenwand austauschen, welche zweimal unterbrochen wird durch Begrünung (jeweils 2,5 m lang mit z.B.: Kirschlorbeer). Die Einfriedung soll von der Grundstücksseite gemessen 1,80 m hoch (dies entspricht von der Straßenseite ca. 2 m) und 0,5 m breit werden. An der nördlichen Seite, die an das Haus anschließt, soll ein 2 m breiter Doppelstabmattenzaun errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Mittelsand“, welcher in seinen textlichen Festsetzungen unter B 8.1 die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen auf 1,25 m begrenzt. Gemäß B 8.2 sind an den Straßenseiten geschlossene Metallkonstruktionen

sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton nicht gestattet. Bei dem Vorhaben liegt somit eine Abweichung in der Gesamthöhe und der Materialwahl vor. Ein entsprechender Abweichungsantrag wurde eingereicht. Begründet wird dieser, dass es sich bei der Einfriedung nicht nur um einen Sichtschutz handelt, sondern vor allem um einen Windschutz, denn genau gegenüber des Grundstückes ist eine Feldeinfahrt und somit alles offen. Weiterhin handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches mit dem Gartenbereich an der Ludwigsstraße liegt. Mit der seitlichen Einfriedung soll die Privatsphäre im Gartenbereich geschützt werden.

2013 lag bereits schon mal ein Antrag auf Abweichung der Einfriedungshöhe im Bebauungsplan „Im Mittelsand- Erweiterung“ vor. Der Gemeinderat versagte hier das Einvernehmen aus Gründen der Gleichbehandlung.

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat beschließt nach ausgiebiger Beratung, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu o.g. Bauvorhaben einschließlich des Abweichungsantrages bei 13 Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen zu versagen.

---

**TOP 5d      Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge**  
**Bauantrag zu einem Bauwesen in der Ottostraße**

---

Der Antragsteller beabsichtigt in der Ottostraße die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich als Einzelhaus. Hierfür hat der Antragsteller eine Bauvoranfrage eingereicht. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein grenzständiges Einfamilienwohnhaus mit den Maßen ca. 14 m lang, 8 m breit und 10 m hoch entstehen. Auch der Nachbar erklärte sich bereits mit der einseitigen Grenzbebauung einverstanden.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit richtet sich die Beurteilung nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Art (Wohnen), die Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) und das Maß (Höhe, Geschoße) fügen sich in die Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, überschreitet die Bebauung der direkten Nachbarschaft. Der Bauherr orientiert sich jedoch in etwa an einem der Nachbargebäude (minimale Überschreitung). Hinsichtlich der Bautiefe überschreitet das Gebäude, das zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll, die „virtuelle Baugrenze“ im rückwärtigen Bereich, hier handelt es sich somit um einen „Grenzfall“. Die typische Bautiefe der Ottostraße würde überschritten und somit ein Vergleichsfall für evtl. weitere Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen.

In der anschließenden Diskussion kommt man einhellig zur Auffassung, das Bauen in zweiter Reihe in diesem Bereich zuzulassen.

Nach ausführlicher Beratung ergeht folgender

**BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat Knittelsheim erteilt zu o.g. Bauvoranfrage hinsichtlich der beantragten Bautiefe bei 14 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Bezüglich der angegebenen Höhe des Gebäudes von 10 m soll von der Verwaltung nochmals geprüft werden, ob sich dieses Maß in die Umgebung einfügt.

---

**TOP 6            Informationen - Anfragen**

---

**a) Katholischer Kindergarten**

Ortsbürgermeister Christmann berichtet über die jüngsten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude des Katholischen Kindergartens. Die Nord- sowie Teile der Westseite wurden isoliert; die Treppe ist noch nicht fertiggestellt. Zudem muss noch das Tor versetzt werden. Insgesamt wurde der veranschlagte Kostenrahmen hierfür eingehalten. Im Vorfeld der nächsten Sitzung soll eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit den Ratsmitgliedern erfolgen.

Zum Thema Übertragung der Gebäudeträgerschaft auf die Gemeinde informiert Ortsbürgermeister Christmann, dass die Vermessung zwischenzeitlich erfolgte. Die Beurkundung wird nunmehr in Kürze stattfinden.

**b) Abfallbehälter am Gemeindehaus**

Es wird berichtet, dass die Abfallbehälter am Gemeindehaus überfüllt seien. Ortsbürgermeister Christmann erklärt, dass diese in regelmäßigen Abständen geleert werden. Der Gemeindearbeiter soll dies nochmals überprüfen.

**Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 16.08.2017 gefassten Beschlüsse des Gemeinderates Knittelsheim:**

TOP 8: Personalangelegenheiten

Einer Arbeitszeiterhöhung wird zugestimmt.