



ORTSGEMEINDE KNITTELSHEIM

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM – LANDKREIS GERMERSHEIM

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

über die öffentliche 28. Sitzung des Gemeinderates Knittelsheim am 16.10.2017
im Gemeindehaus Knittelsheim, Ludwigstraße 27, 76879 Knittelsheim

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:30 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Vorsitzende/r			
Christmann, Ulrich	CDU OG Knittelsheim	Ortsbürgermeister	
Gremiumsmitglied			
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		ab TOP 4
Lutz, Franz	CDU OG Knittelsheim		
Märdian, Volker	CDU OG Knittelsheim		
Marx, Steffen	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		
Metz, Benedikt	CDU OG Knittelsheim		ab TOP 4
Metz, Herbert	CDU OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzender	
Richter, Ania	ZiK OG Knittelsheim		
Schmidt, Marianne	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		
Schwarz, Simon	CDU OG Knittelsheim		
Vongerichten, Isolde	ZiK OG Knittelsheim	Fraktionsvorsitzende	
Weitere Teilnehmer			
Götz, Annette	ZiK OG Knittelsheim	1. Beigeordnete	ab TOP 4
Verwaltungsmitglied			
Adam, Dieter		Bürgermeister	

Schriftführer/in

Mildenberger, Elke

Nicht anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Stadel, Anita	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		
Wetzka, Olivier	FWG Knittelsheim OG Knittelsheim		

TAGESORDNUNG

2	Bebauungsplan Ortsmitte - Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	K-GR 38/2017
3	Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung Ortsmitte	K-GR 39/2017
4	Wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen	K-GR 40/2017
5	Kindergarten Außenanlage	K-GR 41/2017
6	Anschaffung neuer Sitzbänke	K-GR 42/2017
7	Antrag auf die Erweiterung der Bushaltestelle in der Ottostraße	K-GR 43/2017
8	Antrag für neue Beschattung und Schotter austausch am Gemeindehaus	K-GR 44/2017
9	Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge	
9a	Neubau eines Wohnhauses am Römerplatz	K-GR 45/2017
9b	Bauantrag zu einem Anwesen in den Madenburgstraße	K-GR 47/2017
10	Informationen - Anfragen	
11	Einwohnerfragestunde	

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

Die TO wurde nachträglich um TOP 9b ergänzt.

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 16.10.2017 gefassten Beschlüsse des Gemeinderates Knittelsheim:

TOP 1: Grundstücksangelegenheiten –

a) Vorberatung zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte

Es wird vorgeschlagen ein Grundstück zu erwerben.

**TOP 2 Bebauungsplan Ortsmitte - Aufstellungsbeschluss und
Veränderungssperre**

Die Ortsgemeinde Knittelsheim plant, ihrer Ortsmitte langfristig ein neues Nutzungskonzept zuzuführen. Damit soll rundum das Gemeindehaus mehr Raum für Gemeinbedarfszwecke (Platzgestaltung, Aufenthaltsraum, Parken, evtl. Festivitäten, etc.) entstehen. Weiterhin sollen Gewerbeflächen, sofern diese nicht mehr als solche genutzt werden, langfristig als potenzielle Wohnbauflächen gesichert werden. Ein entsprechendes Konzept soll ausgearbeitet werden.

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich auch eine Veränderungssperre beschließen. Damit können bauliche Veränderungen (Baumaßnahmen, Abbruchmaßnahmen) bzw. wertsteigernde Veränderungen verhindert werden. Ausnahmen bestehen jedoch auf entsprechenden Antrag. Siehe dazu § 14 BauGB.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Knittelsheim beschließt einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ einschließlich Veränderungssperre anhand des oben dargestellten Geltungsbereichs. Die Verwaltung soll Angebote von Stadtplanern zur Erstellung eines Nutzungskonzeptes und des Bebauungsplanes einholen. [K.28.17.141.ö]

TOP 3 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung Ortsmitte

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Sofern die Gemeinde die unter den TOPs 1 und 2 beratenen Entwicklungsziele für die Ortsmitte anstrebt, kann für das entsprechende Gebiet eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden. Damit kann die Gemeinde die Grundstücke im Falle einer Veräußerung erwerben.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Knittelsheim beschließt einstimmig den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung. Die Verwaltung und Ortsbürgermeister Christmann werden mit der Ausarbeitung, Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung beauftragt, wodurch diese in Kraft tritt.

TOP 4 Wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen

In der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2017 wurde beschlossen, die wiederkehrenden Beiträge für Verkehrsanlagen ab dem Jahr 2018 in der Gemeinde Knittelsheim einzuführen.

Der durch die Verwaltung erstellte Satzungsentwurf ist beigefügt, welcher sich an das Satzungsmuster des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz sowie an die aktuelle Rechtsprechung anlehnt.

Der Gemeinderat hat über die folgenden Punkte zu beraten; diese liegen im Ermessensspielraum der Gemeinde und sind in der Satzung festzulegen:

§ 5 Gemeindeanteil

§ 6 Beitragsmaßstab

- Vollgeschosszuschlag
- Tiefenbegrenzung
- Gewerbezuschlag

§ 13 Übergangsregelung (Verschonungsfrist)

Hinweise zu den oben genannten Paragraphen sind dem Satzungsentwurf zu entnehmen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Knittelsheim beschließt im Einzelnen folgende Regelungen in den Satzungsentwurf zu übernehmen:

- § 5 Gemeindeanteil

30 %	11 Ja-Stimmen
34,08 %	1 Ja-Stimme
39,08 %	1 Ja-Stimme

- § 6 Beitragsmaßstab

Vollgeschosszuschlag (Abs. 1)

Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoß beträgt 20 v.H.. Für die ersten beiden Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 40 v.H.. 14 Ja-Stimmen

Tiefenbegrenzung (Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a))

...bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 50 m. 14 Ja-Stimmen

Gewerbezuschlag (Abs. 4)

Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

In sonstigen Baugebieten erhöht sich die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 10 v.H. bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) und bei überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken um 20 v.H. 14 Ja-Stimmen

- § 13 Übergangsregelung (Verschonungsfrist)

20 Jahre 14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

- § 9 Vorausleistungen

Entfällt 14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Der Gemeinderat Knittelsheim beschließt bei 14 Ja-Stimmen und einer Enthaltung den Satzungsentwurf in der vorgelegten Form mit den vorgenannten Anpassungen zu übernehmen.

TOP 5 Kindergarten Außenanlage

Nachdem die Nord- und West-Fassade der Kindertagesstätte energetisch saniert und eine neue Eingangstreppe montiert wurde, sind im nächsten Schritt der Sockel sowie der Vorplatz neu zu gestalten.

Hierfür wurden Angebote eingeholt und mit der Kirchengemeinde eine Beteiligung der Kosten vereinbart.

1. Angebot vom 22.08.2017 = **5.047,50 €** (nur Gemeindefläche schottern und Sockelgestaltung)
2. Angebot vom 29.08.2017 = **9.782,51 €** (Sockelgestaltung, Gemeindefläche und Kirchenfläche bis zum alten Pfarrhaus schottern)
3. Angebot vom 26.09.2017 = **15.442,63 €** nur Parkplatz Kirchenfläche neu pflastern

1. Angebot 100 % Gemeindeanteil = **5.047,50 €**
2. Angebot um 4.735,01€ teurer abzgl. 2.500€ Beteiligung der Kirche = **7.282,51 €** Gemeindeanteil
3. Angebot beinhaltet nur die Gestaltung des Parkplatzes auf der Kirchenfläche bei Halbierung der Kosten = **7.721,32 €** Gemeindeanteil.

2. und 3. Angebot = **15.003,83€** Gemeindeanteil

Die Beteiligung der Gemeinde an den Kosten für die Pflasterarbeiten am Parkplatz mit 50 % begründet sich daraus, dass die Mitarbeiter der Kindertagesstätte den Parkplatz nutzen dürfen und dies auch in Anspruch nehmen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Fläche und den Parkplatz komplett neu zu gestalten um ein einheitliches und sauberes Erscheinungsbild der neu sanierten Kindertagesstätte zu erhalten. Der Auftrag für die Sockelgestaltung, die Neugestaltung des Vorplatzes sowie die Pflasterung des Parkplatzes wird an die Fa. Weber, Bellheim erteilt. Der Kostenanteil der Gemeinde für die vorgenannten Arbeiten der Gemeinde liegt bei 15.003,83 €. [K.28.17.144.ö]

TOP 6 Anschaffung neuer Sitzbänke

Auf dem Gelände des Spielplatzes im Neubaugebiet sollen zwei neue Sitzbänke aufgestellt werden, da die alten Sitzgelegenheiten nicht mehr verkehrssicher waren. Von der Verwaltung wurden drei Modelle zur Auswahl angefragt.

Die Betonbank Catania mit Kunststoffauflagen kann frei aufgestellt werden und kostet pro Stück 780,64 € brutto.

Die Betonbank Silicia mit Holzauflagen muss ca. 24 cm eingegraben werden und kostet pro Stück 661,64 € brutto.

Die Metallbank Taurus benötigt noch zwei Fundamente zur Befestigung und kostet pro Stück 831,81 € brutto. Das Fundament muss dann vor Ort noch hergestellt werden (Kosten für die Fundamente pro Bank ca. 350 €).

Der Aufbau und die Montage der Bänke kann durch den Gemeindearbeiter erfolgen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt bei 10 Ja-Stimmen und 5 Gegenstimmen zwei Bänke (Modell Taurus) einschließlich Fundamenten zum Preis von 2.363,62 € für den Spielplatz im Neubaugebiet anzuschaffen.

Für das Modell Cantania spricht sich ein Ratsmitglied aus bei 14 Gegenstimmen.

Für das Modell Sicilia stimmen drei Ratsmitglieder bei 12 Gegenstimmen.

TOP 7 Antrag auf die Erweiterung der Bushaltestelle in der Ottostraße

Es liegt ein Antrag vom Jugendparlament Knittelsheim vor, welcher folgendes beinhaltet:

An der Haltestelle Ottostraße fehlt eine Überdachung der Fahrradständer, wodurch vermehrt Fahrräder in das Wartehäuschen gestellt werden, um diese vor Regen und Storchenkot zu schützen. Dadurch haben wartende Schüler nicht mehr die Möglichkeit, bei Regen im Trockenen zu stehen. Es wird angeregt, die Fahrradständer mit einer Überdachung zu versehen.

Der Gemeinderat sollte grundsätzlich über den Antrag beraten; die Verwaltung wird dann Möglichkeiten zur Überdachung der Fahrradständer prüfen und entsprechende Angebote einholen.

In der anschließenden Diskussion kommt zum Ausdruck, dass das Wartehäuschen nicht mehr ansehnlich ist. Auch seien die vorhandenen Fahrradständer nicht ausreichend; es müssten mindestens 15 Abstellplätze geschaffen werden. Vorgeschlagen wird, lediglich Fahrradbügel anzubringen. Weiterhin wäre über einen alternativen Standort nachzudenken.

BESCHLUSS:

Ortsbürgermeister Christmann wird beauftragt zusammen mit der Verwaltung ein Angebot zur Platzierung und Gestaltung eines Fahrradständers sowie eines Wartehäuschens vorzulegen.

TOP 8 Antrag für neue Beschattung und Schotteraustausch am Gemeindehaus

Es liegt ein Antrag vom Jugendparlament vor, welcher folgendes beinhaltet:

1. Die Beschattung im Gemeindehaus ist nicht ausreichend bzw. teilweise defekt oder fehlend. Es sollen neue Möglichkeiten der Beschattung geprüft werden (außenliegende Jalousien oder innenliegende Plissees/Jalousien).
2. Die Schottersteine um das Gemeindehaus und am Rondell verleiten Kinder und Jugendliche zum Spielen und Werfen, wodurch immer mehr Scheiben zu Bruch gehen. Die

Schottersteine sollen durch andere Materialien wie Feinsplitt, Pflastersteine/Asphalt oder Gitterroste ersetzt werden.

Sollte der Gemeinderat den Anträgen im Grundsatz zustimmen, wird die Verwaltung die Möglichkeiten der Beschattung und Alternativen zum Schotter prüfen und entsprechende Angebote einholen.

Von den Ratsmitgliedern wird vorgebracht, dass die Beschattung nicht nur im Jugendraum, sondern auch im Erdgeschoß überprüft werden sollte. Da dies einheitlich erfolgen soll, kommt daher auch nur eine innenliegende Variante in Frage. Wichtig wäre, dass die Vorrichtungen den Belastungen im Gemeindehaus dauerhaft standhalten.

Die Schottersteine bzw. deren Austausch wurden bereits mehrfach im Rat diskutiert. Als Alternative wären hier lediglich Gitterröste denkbar.

BESCHLUSS:

Es wird einvernehmlich festgelegt, Angebote für Jalousien für das Erdgeschoss sowie die Jugendräume im Obergeschoss einzuholen.

Die Schottersteine um das Gemeindehaus sollen durch Gitterröste ersetzt werden. Auch hierzu soll ein Angebot unterbreitet werden.

Der Vorplatz am Gemeindehaus (Rondell) soll gepflastert und geebnet werden.

TOP 9	Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
--------------	--

TOP 9a	Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge Neubau eines Wohnhauses am Römerplatz
---------------	--

Die Antragsteller beabsichtigen am Römerplatz die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe. Hierfür haben die Antragsteller eine Bauvoranfrage eingereicht. Auf der nördlichen Fläche des Nachbargrundstücks soll in offener Bauweise ein Wohnhaus entstehen. Die Erschließung würde über das eigene Grundstück erfolgen.

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. Dies ist vorliegend gegeben; zur Höhe der des Gebäudes bzw. Anzahl der Geschosse wurden noch keine Angaben gemacht.

Die Bauweise (offene-Bauweise) weicht von der vorhandenen Bauweise (einseitige Grenzbebauung) ab. Hier handelt es sich somit um einen „Grenzfall“. Die typische Bauweise würde nicht eingehalten werden und somit ein Vergleichsfall für evtl. weitere Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen.

Auf dem in Frage kommenden Grundstück befindet sich lediglich ein Nebengebäude in der offenen Bauweise.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Knittelsheim erteilt nach Beratung zu o.g. Bauvoranfrage einstimmig das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

TOP 9b Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
Bauantrag zu einem Anwesen in den Madenburgstraße

Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Anwesen in der Madenburgstraße die Errichtung eines Gartenhauses (6 m breit, 3 m tief und ca. 2,5 m hoch).

Weiter soll das Gartenhaus durch eine Gabionenwand mit dem Wohnhaus verbunden werden. Bei der Gabionenwand handelt es sich um einen Sichtschutz innerhalb des Baufensters und keine Einfriedung, sodass diese nicht Teil des Abweichungsantrages ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Mittelsand“. Dieser regelt die Zulässigkeit von Nebengebäuden in seinen Textlichen Festsetzungen unter A 4.2. Danach sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 18 m³ und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei dem Vorhaben liegt somit eine Abweichung vor, da die Errichtung des Gartenhauses auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen ist. Ein entsprechender Abweichungsantrag wurde eingereicht. Begründet wird dieser, dass das Gartenhaus nicht nur als Sichtschutz, sondern vor allem auch als Windschutz dienen soll. Weiterhin handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches mit dem Gartenbereich an der Ludwigsstraße liegt.

Der Antragsteller hatte bereits einen Abweichungsantrag im August 2017 eingereicht. Damit beantragte er die Errichtung einer neuen Einfriedung. Bei dem Vorhaben lag eine Abweichung in der Gesamthöhe (2 m statt 1.25 m) und der Materialwahl (an Straßenseiten geschlossene Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton nicht zulässig) vor. Diesem Antrag versagte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.08.2017 aus Gründen der Gleichberechtigung das Einvernehmen.

Der Antragsteller beantragt nun auch als Alternative zu dem o.g. Vorhaben (Gartenhaus) nochmals die Entscheidung über die Einfriedung zu überdenken. Er begründet dies mit der besseren Optik und damit, dass er ein Eckgrundstück hat, welches man nicht mit dem anderen Fall vergleichen könne.

Im Vorgespräch zur Sitzung am 10.10.2017 haben die Fraktionsvorsitzenden eine zweite Alternative vorgeschlagen. Der Antragsteller könne sein geplantes Gartenhaus lediglich mit einer Größe von einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 3,00 m errichten und dafür seine Gabionenwand verlängern.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Knittelsheim versagt einstimmig nach Beratung zu o.g. Bauvorhaben (Errichtung Gartenhaus 6 m auf 3 m) einschließlich des Abweichungsantrages sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Der Gemeinderat Knittelsheim erteilt einstimmig nach Beratung zur 2. Alternative - Errichtung eines Gartenhauses (3 m auf 3 m) und gleichzeitig Verlängerung der Gabionenwand - einschließlich aller Abweichungen sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

