

## Aus der Sitzung des Gemeinderates Zeiskam am 21. Juli 2016

Anwesend sind:

Vorsitzender: Ortsbürgermeister Klaus Weiß

Ratsmitglieder: 1. Beigeordneter Thomas Mendel (ab 19:20 zu TOP 2),  
Beigeordneter Dirk Kröger,  
Gertrud Diehlmann, Gerhard Frey, Reiner Gensheimer, Wolfgang  
Günther, Anja Günther-Bell, Manfred Hünerfauth, Heidi Korn,  
Susanne Lechner, Otto Mees, Peter Nikolaus, Fritz Riemer, Benjamin  
Schmenger, Wolfgang Zöllner

Nicht anwesende  
Ratsmitglieder: Wilfried Günther

Ferner war anwesend: Henning Schwarz, Tageszeitung „Die Rheinpfalz“

Schriffthführer: Michael Braun

Beginn der Sitzung: 19:06 Uhr

Ende der Sitzung: 22:00 Uhr

Es waren zeitweise ca. 15 Zuhörer anwesend.

Sämtliche Ratsmitglieder wurden am 13. Juli 2016 unter Bekanntgabe der Tagesordnung schriftlich eingeladen. Ortsbürgermeister Klaus Weiß eröffnet die Sitzung und führt den Vorsitz. Er begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Ratsmitglieder fest.

### Tagesordnung:

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Vergabe von Arbeiten / Aufträgen
- 2a Fuchsbachhalle - Sanierung Beleuchtungsanlage
- 2b Vergabe der Planungsleistungen zur Herstellung der Straßenentwässerung der nördlichen Bahnhofstraße
- 3 Bauleitplanung
- 3a Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "In der Au" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 3b Bebauungsplan "Friedhofstraße 38 1/5" – Satzungsbeschluss
- 4 Sportgelände "In der Sauheide" - Sanierung des Hartplatzes
- 5 Fuchsbachhalle - Anschaffung einer neuen Spülmaschine
- 6 Dorferneuerung
- 7 Bauanträge - Bauvoranfragen – Befreiungsanträge
- 7a Bauantrag zur Erneuerung eines Dachstuhls und zum Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Jahnstraße
- 7b Bauantrag zum Einbau einer Wohneinheit in ein ehem. Betriebsgebäude sowie Fassadenänderung, Kramerstraße
- 7c Bauantrag zur Erweiterung / zum Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen in 67378 Zeiskam, Mühlgasse
- 7d Bauvoranfrage zum Abbruch eines Gebäudes in der Bahnhofstraße und Erweiterung eines Wohnhauses Bahnhofstraße
- 7e Abweichungsantrag zum Neubau von Garagen, Kronstraße
- 8 Informationen – Anfragen

### **Top 1: Einwohnerfragestunde**

### **a) Ansiedlung eines Supermarktes**

Auf Anfrage eines Bürgers informiert Ortsbürgermeister Weiß über den Sachstand bzgl. der eventuellen Ansiedlung eines Supermarktes am nördlichen Ortsrand.

### **b) Grünbeete in der Austraße**

Ein Bürger bedauert, dass die Gräser in den Grünbeeten der Austraße gemäht wurden. Die Vielzahl der verschiedenen Gräser habe den heimischen Insekten einen großflächigen Lebensraum mitten im Dorf gegeben. Die Wiesenflächen seien optisch ansprechend und pflegeleicht.

## **Top 2: Vergabe von Arbeiten / Aufträgen**

### **a) Fuchsbachhalle - Sanierung Beleuchtungsanlage**

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Peter Rüffel von der Bauverwaltung.

Einleitend wird auf die Gemeinderatsitzung vom 04.11.2015 Bezug genommen. Gemäß dem seinerzeit gefassten Beschluss sollte vor der Ausschreibung der Arbeiten die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Sanierungsarbeiten seitens des Brandschutzbeauftragten der KV Germersheim bestätigt werden. Die Bestätigung ist erfolgt, eine Ausschreibung wurde seitens der Bauabteilung vorgenommen. Die Ausschreibung umfasste die Sanierung der Beleuchtungsanlage in der Halle, im Mehrzweckraum (Fuchsbachsaal) und im Stuhllager. Mittels Lichtprojektion wird über das Submissionsergebnis informiert. Das Leistungsverzeichnis wurde an neun Firmen im näheren Umfeld versandt. Die Submission fand am Montag, dem 18.07.2016 statt. Vier Angebote wurden abgegeben. Diese wurden formal und rechnerisch geprüft. Alle Angebote seien ausgewogen kalkuliert und liegen in ihrer Gesamtheit im mittleren Bereich des derzeitigen Preisniveaus bei Elektroinstallationsarbeiten. Die Nachrechnung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

Die Firma Elektro-Persch aus Bellheim war mit einer Angebotssumme von 59.074,11 Euro (brutto) deutlich preisgünstigste Bieterin. Die Firma sei der Verwaltung bekannt. Sie habe bei zurückliegenden und vergleichbaren Maßnahmen zufriedenstellend die Arbeiten ausgeführt und sei technisch und maschinell in der Lage, die ausgeschriebenen Leistungen fachgerecht, vollumfänglich und gemäß vorgesehener Zeitplan auszuführen. Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Elektro-Persch aus Bellheim, aufgrund ihres Angebotes vom 12.07.2016 welches mit der geprüften Summe von brutto 59.074,11 Euro abschließt, den Auftrag zur Ausführung der Arbeiten zu erteilen.

Die zuschussfähigen Kosten wurden im Zuschussantrag vom 05.02.2015 mit 77.500.- € brutto ausgewiesen. Die Kostenunterschreitung von ca. 25 % wird von der Bauverwaltung wie folgt begründet:

- Zum Zeitpunkt der Erstellung des Zuschussantrages ging man davon aus, dass alle Kabelverlegungsarbeiten in der Halle im abgehängten Deckenbereich erfolgen, was einen deutlich erhöhten Montageaufwand und dadurch entsprechend höhere Kosten mit sich bringen würde. Allerdings mit dem Vorteil, dass keine Kabelkanäle an der Hallendecke sichtbar wären.
- Durch die ständig steigende Nachfrage in der LED-Beleuchtungsbranche sinken die Listenpreise nach wie vor gegenüber den Vorjahren.

Als Ausführungsfrist sind 10-15 Werktage (Herbstferien plus eventuell darauf folgende Woche) ab Baubeginn angesetzt. Die Zuschlagsfrist läuft am 18.08.2016 ab. Für die Leuchten wird vom Hersteller eine Garantie von 5 Jahren gewährt.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

### Beschluss:

Der Auftrag zur Sanierung der Innenbeleuchtungsanlage wird an die Firma Elektro-Persch aus Bellheim, als günstigster Bieter, zum Preis von brutto 59.074,11 Euro, vergeben. Die Beleuchtung im Stuhllager (Verbindungsraum zwischen Fuchsbachhalle und Fuchsbachsaal) soll ebenfalls saniert werden. Die benötigten Montageschienen sollen aus optischen Gründen weiß lackiert werden (Mehrkosten ca. 400.- € brutto).

Über die Durchführung eines Anstriches der Deckenflächen rechts und links neben den neu montierten Leuchtenbänder in der Halle (Mehrkosten ca. 1.500,-- € bis 2.000,-- € brutto) soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

### ***b) Vergabe der Planungsleistungen zur Herstellung der Straßenentwässerung der nördlichen Bahnhofstraße***

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Bauausschusses und Ausschusses für Dorferneuerung und Verkehr am 29.06.2016 beraten. Zudem fand eine Begehung statt. Der Ausschuss empfahl, das Ingenieurbüro Brockhoff mit den Planungsleistungen zu beauftragen. Die Ausführung zur Herstellung der Straßenentwässerung soll mit Ablauf an den Kanal in der Friedhofstraße einschließlich Rückhaltmulde im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße zwischen Straßenkörper und Gehweg erfolgen.

Der Gemeinderat fasst bei einer Enthaltung folgenden

### Beschluss:

Die nördliche Bahnhofstraße soll durch Herstellung einer Straßenentwässerung ausgebaut werden. Die Straßenentwässerung soll über eine Rückhaltmulde gesammelt und dann dem Kanal in der Friedhofstraße zugeführt werden. Der Planungsauftrag ergeht an das Ingenieurbüro Brockhoff.

## **TOP 3: Bauleitplanung**

### ***a) Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "In der Au" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss***

Der Gemeinderat Zeiskam hat in seiner Sitzung vom 08.03.2016 die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ beschlossen. Hintergrund der Aufhebung ist die Belastung des aktuellen Bebauungsplanes mit einem Ausfertigungsmangel. Mit der Neuaufstellung erfolgt die erforderliche Anpassung einiger Festsetzungen an den Bestand sowie die Sicherung der Baustruktur.

Im April fasste der Gemeinderat den Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes. Dabei wurden einige textliche Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung dahingehend geändert, dass ein weiteres Grundstück aus WA 2 dem WA 1 (Bereich ohne Beschränkung der Wohneinheiten) zugeordnet wurde.

Nun erfolgte im Mai/Juni die erneute Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB. Es gingen erneut Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Bevölkerung ein. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange umfassen keinerlei Bedenken oder Anregungen zu der Bauleitplanung.

Aus der Bevölkerung ging ein Schreiben einer Familie ein, die sich bereits während der frühzeitigen Beteiligung geäußert hatte. Nachdem im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage einige Änderungswünsche in den Bebauungsplan aufgenommen, andere jedoch abgelehnt wurden, wünscht die Familie nun noch eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten im Bereich Johanniterstr. 3, 4 und 4a.

Die Ratsmitglieder erhielten mit der Sitzungseinladung eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen mit Erläuterungen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Der Bauausschuss beriet sich am 29.06.16 in der Angelegenheit und empfiehlt dem Gemeinderat die Abwägung gemäß der Abwägungstabelle (keine Änderungen des Bebauungsplanes) sowie den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Der Gemeinderat fasst bei 10 Für- und 6 Gegenstimmen folgenden

Beschluss:

Den Abwägungen zur Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ gemäß der den Ratsmitgliedern vorliegenden Abwägungstabelle der Verwaltung (keine Änderungen des Bebauungsplanes) wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Satzung erlassen.

**b) Bebauungsplan "Friedhofstraße 38 1/5" - Satzungsbeschluss**

Im September 2015 fasste der Gemeinderat den Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan „Friedhofstraße 38 1/5“. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten auf den Fl.st. 3861, 3862 und 3863.

Da der ursprüngliche Vorhabenträger abgesprungen und zum Zeitpunkt des Abwägungsbeschlusses kein neuer Projektentwickler gefunden war, wurde noch kein Satzungsbeschluss gefasst. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes sollte aufgeschoben werden, bis der Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben einschließlich aller gemeindlichen Vorgaben (insbesondere der Beschränkung, die Wohneinheiten lediglich zum Eigennutz von über 50-jährigen Personen zu veräußern) von einem Investor unterzeichnet ist.

Zwischenzeitlich hat sich ein Investor des Projektes angenommen und den Durchführungsvertrag unterzeichnet. Er möchte nun zeitnah das Grundstück erwerben, den entsprechenden Bauantrag einreichen und das Projekt gemäß Bebauungsplan realisieren. Die Planungskosten trägt der Grundstückseigentümer.

Der Bebauungsplan wurde den Ratsmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Ein Ratsmitglied informiert, dass im vorliegenden Bebauungsplan nicht vermerkt sei, dass die seniorengerechten Wohnungen nur an Personen verkauft werden dürfen, die mindestens 50 Jahre alt sind.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat Zeiskam fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Friedhofstraße 38 1/5“. Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung rechtskräftig.

**Top 4: Sportgelände "In der Sauheide" - Sanierung des Hartplatzes**

Ortsbürgermeister Weiß erklärt, dass der Hartplatz auf dem Sportgelände „In der Sauheide“ im jetzigen Zustand nicht mehr verkehrssicher sei. In der Bauausschusssitzung am 29.06.2016 habe der Planer Matthias Braun über die möglichen Varianten einer Sanierung des Platzes informiert. Es habe zwischenzeitlich auch ein Gespräch mit der Vorstandschaft des TB Jahn stattgefunden. Die Vorstandschaft des TB Jahn habe zugesagt Angebote für die verschiedenen Varianten der Sportplatzsanierung einzuholen. Zwei Angebote wurden zu Beginn der Sitzung an die Ratsmitglieder ausgegeben. Der Vorsitzende informiert weiter, dass am 6. Juli bei der Kommunalaufsicht mit Herrn Wirth über ein Darlehen der Gemeinde für die Sanierung des Tennenplatzes gesprochen wurde. Laut Aussage von Herrn Wirth darf die Gemeinde Zeiskam ein

Darlehen aufnehmen, allerdings sollte die nachhaltigste und wirtschaftlichste Variante bevorzugt werden. Herr Wirth wird die Verwaltung noch schriftlich informieren.

Der Vorsitzende erklärt, dass für den Bau von Sportplätzen es unterschiedliche staatliche Zuschüsse gebe, die zum Teil durch Nutzungsnachweise belegt werden müssen. Wegen der weiteren Vorgehensweise soll außerdem die Möglichkeit der Finanzierung geklärt sowie eine Einigung mit dem TB Jahn bzgl. Eigenleistung und evtl. Beteiligung an den Kosten erzielt werden.

Ortsbürgermeister Weiß weist daraufhin, dass der TB Jahn den Platz zwar überwiegend nutze und pflege, dieser aber im Eigentum der Gemeinde sei. Ein Ratsmitglied fügt hinzu, dass dies der einzige Platz mit einer Flutlichtanlage sei, der in den Wintermonaten von den Fußballspielern für das Training genutzt werden könne. Der Rat ließ Wortmeldungen von anwesenden Vertretern des TB Jahn zu. In der Folge entwickelte sich eine lebhafte Diskussion.

Der Vorstandsvorsitzende des TB Jahn, Georg Humbert, votierte für die Anlage eines Kunstrasenfeldes. Einerseits gebe es für die Sanierung von Hartplätzen keine öffentlichen Gelder mehr, aber er wisse von einem Zuschuss in Höhe von 100.000 Euro beim Bau eines Kunstrasenplatzes. Seine Rechnung sieht so aus: Vergleicht man die geschätzten Kosten für eine Sanierung von 230.000 Euro mit denen für einen Kunstrasenplatz von 400.000 Euro und berücksichtigt dabei den Zuschuss, bleibt für die Gemeinde noch ein zusätzlicher Betrag von 70.000 Euro an Mehrkosten übrig.

Der frühere Bürgermeister und ehemalige Jahn-Vorsitzende Roland Humbert rechnete vor, welchen Gewinn die Gemeinde durch den Umzug der „Fußballer“ vor über 25 Jahren an den Standort „In der Sauheide“ mit dem Verkauf von Baugelände erzielt habe.

Wenn man saniere, müsse man auch sagen, wie dies finanziert werden solle, erklären einige Ratsmitglieder übereinstimmend. Als erstes müssen Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere mögliche Zuschüsse verbindlich geklärt werden. Ein Ratsmitglied sagt, dass die Gemeinde erst einmal klären sollte, ob sie verpflichtet sei zu sanieren.

Der Gemeinderat fasst bei 8 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden

#### Beschluss I:

Für die geplante Sanierung des Hartplatzes soll ein Gremium aus Ratsvertretern, Verantwortlichen des TB Jahn und einem Vertreter der Kreisverwaltung gebildet werden, welches so schnell wie möglich Unterlagen und Informationen (Angebote, Zuschüsse, Finanzierung, usw.) zusammenträgt.

Auf Vorschlag von Ratsmitglied Fritz Riemer fasst der Gemeinderat bei 8 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden

#### Beschluss II:

Der Gemeinderat stimmt einer Sanierung des Hartplatzes auf dem Sportgelände „In der Sauheide“ grundsätzlich zu.

Persönliche Erklärung von Peter Nikolaus:

Vor der Abstimmung von Beschluss II bittet Ratsmitglied Peter Nikolaus in der Niederschrift zu vermerken, dass er ohne Wissen der Kosten und Finanzierung für die Sanierung des Hartplatzes, sowie einer schriftlichen Zuwendungszusage hierfür, dem Grundsatzbeschluss II nicht zustimmen könne.

### **Top 5: Fuchsbachhalle - Anschaffung einer neuen Spülmaschine**

Ortsbürgermeister Weiß erklärt, dass die Spülmaschine in der Fuchsbachhalle defekt sei. Nach Rücksprache mit Herrn Best werde die Maschine bei jeder Veranstaltung stark beansprucht.

Lt. Miele-Kundendienst fallen für die Reparatur und Wartung der fast 20 Jahre alten Maschine (Baujahr 1998) Kosten von ca. 1.750 € an. Eine Reparatur sei aus Sicht der Bauabteilung deshalb unwirtschaftlich. Aus diesem Grunde schlägt die Bauabteilung vor, eine neue Maschine anzuschaffen. Angebote für gleichwertige Gewerbspülmaschinen wurden eingeholt.

Es liegen drei Angebote vor, wobei die günstigste Maschine, Fabrikat Decker inkl. Körben und integriertem Wasserenthärter mit ca. 3.850,- € brutto von Fa. Weco angeboten wurde. Die finanziellen Mittel müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Es wird kritisiert, dass nur ein Angebot von den insgesamt drei bei der Verwaltung eingegangenen Angeboten dem Rat vorgelegt wurde. Auf Anfrage wird erklärt, dass die jetzige Spülmaschine mit Einschränkungen bis auf weiteres noch nutzbar sei.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt soll vertragsmäßig werden.

Der Rat möchte eine Auflistung aller eingegangenen Angebote. Es soll eine Maschine mit einfacher Handhabung (eine Durchschub- bzw. Haubenspülmaschine) gekauft werden. Gegebenenfalls sind neue Angebote einzuholen,

## **Top 6: Dorferneuerung**

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde seitens Ortsbürgermeister und Verwaltung zugesagt, ein Gespräch mit der ADD zu führen und die Möglichkeiten der Gemeinde, Zuschüsse im Rahmen der Dorferneuerung zu erhalten, in Erfahrung zu bringen. Die ADD verwies aufgrund länger andauernder Abwesenheit des zuständigen Mitarbeiters an den Dorferneuerungsbeauftragten des Kreises Germersheim, Herrn Kindler. Mit ihm wurde seitens der Verwaltung ein Gespräch geführt, das zu folgenden aufschlussreichen Ergebnissen führte:

- Da Zeiskam bereits Anfang der 90er Jahre „Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung“ war, besteht keine Möglichkeit mehr, erneut Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung zu werden.  
→ Diese Einstufung erfolgt nur einmalig und wird – auch nach langer Zeit – nicht wiederholt.
- Zeiskam ist und bleibt jedoch weiterhin „Dorferneuerungsgemeinde“.  
→ D.h. private Maßnahmen können weiterhin durch entsprechende Anträge gefördert werden.
- Ein Dorferneuerungskonzept der Gemeinde wird nur einmalig (im Zeitraum der Schwerpunktgemeinde) gefördert. Da dies in Zeiskam bereits der Fall war, besteht keine Möglichkeit mehr, zu einer Neuaufstellung/Fortschreibung des Konzepts eine Förderung zu bekommen.
- Sollte die Gemeinde öffentliche Maßnahmen planen, sind diese im Rahmen der Dorferneuerung nur förderfähig, wenn sie auf das bestehende Dorferneuerungskonzept basieren. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste die Gemeinde das Konzept auf eigene Kosten fortschreiben bzw. in den betroffenen Teilbereichen ändern lassen.

Der Gemeinde obliegt es nun – v.a. vor dem Hintergrund, dass kein Zuschuss erfolgen kann – abzuwägen, ob aktuell der Bedarf besteht, das Dorferneuerungskonzept im Gesamten fortschreiben zu lassen. Sollte es weiterhin gewünscht werden, wird die Bauabteilung entsprechende Angebote einholen.

Die FWG ist nicht bereit hinzunehmen, dass die Dorfentwicklung nicht fortgeschrieben wird, weil es keine Zuschüsse mehr gibt, sagt Fraktionssprecherin Susanne Lechner. In den letzten beiden Jahren habe sich in puncto Dorferneuerung nichts getan.

Der Planer könne beauftragt werden Konzepte der Dorfentwicklung zu erarbeiten, allerdings entstehen der Gemeinde dann nicht unwesentlich hohe Kosten, entgegnet Ortsbürgermeister Klaus Weiß. Er schlägt vor, konkrete Maßnahmen der Dorfentwicklung, die vom Gemeinderat gewünscht sind, im Rahmen der Haushaltsaufstellung für die kommenden Jahre einzuplanen.

Auf Vorschlag der FWG fasst der Gemeinderat bei 11 Ja-Stimmen und fünf Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Ortsbürgermeister Weiß wird beauftragt beim Planer Michael Kleemann anzufragen, ob er in eine Sitzung des Gemeinderates kommen könne um dort „für kleines Geld“ mögliche Maßnahmen der Dorfentwicklung vorzustellen.

Parallel sollen weitere Angebote von anderen Dorfplanern eingeholt und die Honorarkosten mit denen von Herrn Kleemann verglichen werden.

Im Amtsblatt und auf der gemeindeeigenen Homepage soll die Zeiskamer Bevölkerung über die Möglichkeiten der Förderung von privaten Baumaßnahmen informiert werden.

## **Top 7: Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge**

### ***a) Bauantrag zur Erneuerung eines Dachstuhls und zum Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Jahnstraße 14***

Die Antragsteller haben einen Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eingereicht. Damit verbunden sind die Erneuerung des Dachstuhls und der Aufbau von 3 Dachgauben.

Auf der Ostseite des Gebäudes sind zwei jeweils ca. 1,50 m breite Schleppgauben mit Fenstern vorgesehen. Auf der Westseite ist eine ca. 4 m breite Schleppgaube geplant, die lediglich zwei kleine Dachflächenfenster erhalten soll und somit vorwiegend der Wohnraumerweiterung dient.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Böbig und Nachtweide“ aus dem Jahr 1965. Dieser Bebauungsplan beinhaltet jedoch kaum Festsetzungen, sondern gab lediglich die grobe Baustruktur in diesem Gebiet vor. Daher werden Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt, wonach sie zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in ihre Umgebung einfügen.

Im vorliegenden Fall ändert sich lediglich das Maß der baulichen Nutzung durch die Wohnraumerweiterung und die Dachaufbauten. Das direkte Nachbargebäude sowie einige weitere Häuser in der Umgebung weisen ähnliche Dachgauben auf.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Bauantrag gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

### ***b) Bauantrag zum Einbau einer Wohneinheit in ein ehem. Betriebsgebäude sowie Fassadenänderung, Kramerstraße 9***

Der Antragsteller beabsichtigt die vollzogene Nutzungsänderung des ehem. Betriebsgebäudes in der Kramerstraße 9 zu einer Wohnung nachträglich genehmigen zu lassen. Im Zuge des Umbaus

wurden die Grundrisse im EG und OG verändert. Weiterhin wurden im Dachgeschoss des 1 ½ geschossigen Gebäudes 3 Dachgauben errichtet.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass die Nutzungsänderung der inneren Grundrisse für die Entscheidung zum gemeindlichen Einvernehmen keine Rolle spielt – formal sind die geänderten Pläne jedoch vorzulegen und zu genehmigen. Die bauliche äußerliche Veränderung des Gebäudes wiederum ist Gegenstand der gemeindlichen Prüfung; sie fügt sich grundsätzlich in die Vorgaben des Bebauungsplanes „Ortskern“ ein.

Bezüglich der Gestaltungssatzung weichen die Dachgauben in einem Punkt ab: Nach § 3 Abs. 5 müssten die Gaubenfenster kleiner sein als die am Gebäude übliche Fensterbreite. Die Gaubenfenster dürfen max. 1,30m breit sein. Da die Doppelfenster die Breite der Fenster im EG überschreiten, ist ein entsprechender Abweichungsantrag erforderlich, der mit der Belichtung des OG, die sich auf diese Fenster beschränkt, begründet wird.

Der Gemeinderat fasst bei einer Enthaltung folgenden

Beschluss:

Nach Beratung zu o.g. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB verweigert. Der Abweichung zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Fensterbreite (Gauben) wird nicht zugestimmt.

Im Rat besteht Unklarheit, wer Verstöße gegen die Gestaltungssatzung ahndet, Bußgelder festsetzt bzw. vereinnahmt. Der Gemeinderat soll in seiner nächsten Sitzung hierüber informiert werden.

Anmerkung:

*Ratsmitglied Thomas Mendel hat an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.*

**c) Bauantrag zur Erweiterung / Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen in 67378 Zeiskam, Mühlgasse 3**

Es ist beabsichtigt, das Vordergebäude zur Straße „Mühlgasse“ zu einem Einfamilienhaus neu zu errichten. Die Bauweise (einseitige Grenzbebauung entlang der Nordseite) bleibt beibehalten. Das Gebäude wird 2-geschossig mit Satteldach (50 Grad) geplant. Auf dem Grundstück besteht bereits im Bestand (im Dachgeschoss des zum Garten querstehenden Gebäudes) eine Wohneinheit.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“, Teil C, Teilbereich 30. Die dortigen Vorgaben wie Zahl der Wohneinheiten, Traufhöhe/Geschossigkeit, Bauweise (einseitige Grenzbebauung) und Dachform/-neigung werden nach den vorliegenden Planunterlagen eingehalten.

Ferner gültig ist die Gestaltungssatzung, welche grundlegender Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortskern“ für alle Teile ist. Abweichungen liegen nicht vor.

Ein Ratsmitglied stellt in Frage, ob im Rahmen dieses Bauantrages das Denkmalamt und die Nachbarn beteiligt wurden.

Der Gemeinderat fasst bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Erweiterung/Neubau eines Wohnhauses in Zeiskam, Mühlgasse 3 wird erteilt.



Anmerkung:

Ratsmitglied Thomas Mendel hat an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

**d) Bauvoranfrage zum Abbruch eines Gebäudes in der Bahnhofstraße und Erweiterung eines Wohnhauses Bahnhofstraße**

Die Bauvoranfrage hat den Abbruch des Gebäudes Bahnhofstraße 11 sowie die Erweiterung des Wohnhauses Bahnhofstraße 9 zum Inhalt. Da das Nachbargebäude Nr. 11 sehr baufällig ist, soll dies abgerissen und anschließend seine vordere Wohneinheit verbreitert werden. Zum benachbarten Anwesen Nr. 13 soll eine Mauer erhalten bleiben bzw. errichtet werden. Die Grundstücke sollen entsprechend der Wohnverhältnisse neu eingeteilt und für jede Einheit separate Zufahrten / Eingangsbereiche geschaffen werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ (Teilbereich A6) sowie der Gestaltungssatzung. Eine Abweichung vom Bebauungsplan liegt dahingehend vor, dass dieser die einseitige Grenzbebauung sowie eine Gebäudebreite entlang der Straße von max. 10 m vorgibt. Das Gebäude soll jedoch insgesamt ca. 12,30 m breit werden. Weiterhin wird die „typische“ Haus-Hof-Bauweise zwar aufgehoben, durch die neuen Grundstücksgrenzen wird eine Grenzbebauung jedoch weiterhin gewährleistet.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat Zeiskam erteilt nach Beratung zu o.g. Bauvoranfrage einschließlich Abweichung vom Bebauungsplan „Ortskern“ hinsichtlich der Bauweise das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Was die Gestaltungssatzung betrifft, so kann bei aktuellem Planungsstand nicht abschließend beurteilt werden, ob sich das Vorhaben einfügt. Bei einem entsprechenden Bauantrag soll dies seitens der Bauverwaltung jedoch geprüft und evtl. zur erneuten Beratung im Gemeinderat vorgelegt werden.

**e) Abweichungsantrag zum Neubau von Garagen, Kronstraße 12**

Der Gemeinderat Zeiskam stimmte im Frühjahr 2016 folgender Bauvoranfrage zur Errichtung von Carports (statt den zunächst vorgesehenen Garagen) und einer Überdachung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kronstraße 12 zu.

Damit verbundenen Abweichungen vom Bebauungsplan „Ortskern“ (Überschreitung der Baugrenze, der Grundflächenzahl und Abweichung hinsichtlich Dachform) wurde ebenfalls zugestimmt.

Der damalige Antragsteller möchte das Vorhaben nun umsetzen und stellt einen formalen Abweichungsantrag vom Bebauungsplan. Da die Garagen sowie die Überdachung unter die genehmigungspflichtige Größe fallen (Garagen 50m<sup>3</sup>, sonstige Nebenanlagen 50m<sup>2</sup>) ist ein klassischer Bauantrag nicht erforderlich. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wurde die Planung jedoch geändert.

Statt 2 Doppelgaragen/Carports sind nur noch 2 Einzelgaragen vorgesehen. Diese sind nicht mehr längs, sondern quer angeordnet. Westlich der beiden Garagen sollen ein Stellplatz sowie eine kleine Überdachung errichtet werden. Nach wie vor weicht das Vorhaben hinsichtlich Überschreitung der Baugrenze, der Grundflächenzahl (0,88 statt 0,8 für die gesamte überbaute Fläche einschließlich Zufahrten und Nebenanlagen) und der Dachform (Pulldach statt Sattel oder

Walmdach) vom Bebauungsplan ab. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wird jedoch weniger Fläche überbaut.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden

Beschluss:

Zu o.g. Abweichungsantrag wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

## **Top 8: Informationen - Anfragen**

### **a) Bauplatz**

Ortsbürgermeister Weiß informiert, dass der Verkauf des gemeindeeigenen Bauplatzes in der Johanniterstraße noch nicht beurkundet sei.

### **b) „Schnelles Internet“**

Ortsbürgermeister Weiß erklärt, dass mit einer Fertigstellung des Glasfaserausbaus im Ort durch die Firma Inexio bis Ende August zu rechnen sei. Ortsbürgermeister Weiß wird beauftragt mit der Firma Inexio Kontakt aufzunehmen, um verbindliche Informationen über den Ausbaustatus zu erfahren. Im Amtsblatt soll umgehend über den aktuellen Sachstand informiert werden.

### **c) Kath. Kindergarten „St. Josef“**

Der Vorsitzende informiert über eine evtl. Übernahme des Gebäudes des Kath. Kindergartens „St. Josef“ an die Ortsgemeinde. In Kürze soll ein Gespräch in dieser Angelegenheit mit der Vertretern der Kirche, den Beigeordneten und den Fraktionsvorsitzenden und der Verwaltung stattfinden.

### **d) Parken in der Hauptstraße**

Ein Ratsmitglied weist daraufhin, dass viele Verkehrsteilnehmer die Parkregelung in der Hauptstraße nicht beachten. Es wurde auch festgestellt, dass Ratsmitglieder wiederholt falsch parken würden. Gerade Gemeinderatsmitglieder, welche die neue Parkregelung beschlossen haben, sollten mit gutem Beispiel vorangehen. Das Ordnungsamt soll vermehrt Kontrollen durchzuführen.

### **e) 30 km/h Zone in der Hauptstraße**

Ein Ratsmitglied stellt fest, dass die Geschwindigkeitsbeschränkung in der Hauptstraße von 30 km/h von vielen Verkehrsteilnehmern nicht beachtet wird. Eine Geschwindigkeitsmessung durch die Polizei in den Abendstunden wird gewünscht.

### **f) Beschilderung**

Ein Ratsmitglied weist daraufhin, dass Anwohner den Standort des neu aufgestellten Schildes „Zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h“ im Kreuzungsbereich Kronstraße/Mittelgasse kritisiert haben. Die Verwaltung soll prüfen, ob eine Verbesserung des Standortes möglich sei. Außerdem sei im Einmündungsbereich Mittelgasse/Pfalzstraße das Schild „Verkehrsberuhigter Bereich“ neu zu befestigen.

### **g) Verkehrsleitsystem**

In der nächsten Sitzung des Gemeinderates soll über das Verkehrsleitsystem beraten werden.

### **h) Ansiedlung eines Supermarktes**

Bezüglich der Ansiedlung eines Supermarktes wird der Vorsitzende beauftragt mit dem Investor Kontakt aufzunehmen um eine Realisierung des Vorhabens mit Erfolg voranzubringen.

### **i) Ruhender Verkehr in der Pfalzstraße**

Der Bauausschuss und Ausschuss für Dorferneuerung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 29.06.2016 dem Gemeinderat empfohlen, die Halteverbotszone in der Pfalzstraße (vom Anwesen Pfalzstraße 30 in Richtung Hauptstraße) um das Anwesen Pfalzstraße 29 zu erweitern. Das Halteverbotsschild sollte zwischen den Anwesend Pfalzstraße 27 und 29 positioniert werden.

Außerdem wurde die Verwaltung gebeten, zu prüfen ob in der Vergangenheit diesbezüglich schon ein Beschluss im Gemeinderat gefasst wurde.

In der nächsten Sitzung des Gemeinderates soll dieses Thema beraten werden.

***j) Homepage der Gemeinde***

Ein Ratsmitglied weist daraufhin, dass auf der Homepage der Gemeinde die Niederschriften der letzten Gemeinderatssitzungen nicht veröffentlicht wurden. Außerdem sei die namentliche Auflistung der Ausschussmitglieder nicht mehr aktuell. Die Verwaltung wird beauftragt den Internetauftritt der Gemeinde in diesen Punkten zu modifizieren.

***k) Grünanlage des Spielplatzes***

Vor wenigen Wochen haben zwei Ratsmitgliedern Pflegemaßnahmen in der Grünanlage des Spielplatzes in der Johanniterstraße ehrenamtlich durchgeführt. Seitens des Gemeinderates wird kritisiert, dass die Spielplätze nicht regelmäßig gepflegt werden. Die Gemeindearbeiter sollen angewiesen werden, die Spielplätze regelmäßig zu pflegen.

***l) Brunnen am Bahnhofsvorplatz***

Es wird informiert, dass Herr Gerhard Litzler sich bereit erklärt habe, den Brunnen am Bahnhofsvorplatz instand zu setzen. Er möchte für einen laufenden Betrieb sorgen und übernimmt die Patenschaft für den Brunnen.

***m) Grundschule***

Im Gemeinderat besteht Einvernehmen den zu niedrigen Handlauf am Treppenaufgang zum westlichen Grundschulgebäude gemäß den Ausführungen von Herrn Peter Rüffel erhöhen zu lassen.

***n) Lindenbaum in der Kramerstraße***

Ein Ratsmitglied informiert, dass der Lindenbaum in der Kramerstraße in eine Stromleitung wächst. Die Linde soll von den Gemeindearbeitern entsprechend geschnitten werden.

***o) Überwuchs in der Austraße***

Aus dem Garten des Anwesens in der Raiffeisenstraße 2 besteht ein nicht unwesentlicher Überhang eines Nußbaumes auf den öffentlichen Gehweg entlang der Austraße. Die Verwaltung wird beauftragt den Grundstückseigentümer aufzufordern sämtliche Hecken und Bäume welche auf den öffentlichen Gehweg ragen, insbesondere der o.g. Nußbaum, umgehend zurückzuschneiden.