

TAGESORDNUNG

1	Bürgerentscheid zur Sanierung des Tennenplatzes	Z-GR 85/2017
2	Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand (§ 2b UStG)	Z-GR 86/2017
3	Bebauungsplan Ortskern, Teil A 3, 4. vereinfachte Änderung	Z-GR 87/2017
4	Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge	
4a	Bauantrag für eine Nutzungsänderung in der Schubertstraße	Z-GR 88/2017
4b	Bauantrag für eine Nutzungsänderung in der Pfalzstraße	Z-GR 89/2017
4c	Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes in der Pfalzstraße	
5	Informationen - Anfragen	
6	Einwohnerfragestunde	

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

Vor Eröffnung der Sitzung beantragt der Vorsitzende die Tagesordnung um TOP 4c „Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes in der Pfalzstraße“ zu erweitern. Einstimmige Annahme.

TOP 1 Bürgerentscheid zur Sanierung des Tennenplatzes

Der Gemeinderat Zeiskam hatte sich zuletzt am 08.11.2017 mit dem Bürgerentscheid befasst. In dieser Sitzung sollte der Termin für den Bürgerentscheid festgelegt werden.

Zwischenzeitlich hat die Kreisverwaltung Germersheim im Zusammenhang mit der Genehmigung der Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Zeiskam für 2018 mitgeteilt, dass „die Genehmigung des Gesamtbetrages der verzinsten Kredite in Höhe von nunmehr 404.000 € unter dem Vorbehalt der Einzelgenehmigung erteilt wird. Die Entscheidung über die mit Schreiben vom 11.10.2017 bereits beantragte Einzelkreditgenehmigung für die Maßnahme „Umbau Tennenplatz“ (250.000 €) wird bis auf Weiteres zurückgestellt, da die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion als obere Aufsichtsbehörde rechtliche Bedenken gegen die Genehmigung erhoben und die Angelegenheit zur abschließenden Entscheidung dem zuständigen Ministerium vorgelegt hat.“

Weiter teilt die Kreisverwaltung mit, dass im Falle einer positiven Entscheidung des Ministeriums sodann eine Kostenübersicht über die Maßnahme sowie das Finanzierungskonzept des TB Jahn Zeiskam für den auf den Verein entfallenden Anteil an der Finanzierung des Umbaus nachzureichen wären.

Es wäre zu entscheiden, ob zunächst die Entscheidung des Ministeriums abgewartet oder der Bürgerentscheid unabhängig davon durchgeführt wird.

Weiterhin fand am 16.11.2016 eine Begehung bezüglich der Beispielbarkeit des Tennenplatzes statt. Das Ergebnis wurde vom Beigeordneten Kröger wie folgt zusammengefasst:

1. Momentane Beispielbarkeit des Platzes in Hinsicht auf die Unfallgefahr
2. Weitere Vorgehensweise bei einem positiven Bürgerentscheid mit einer Minimallösung

Zu 1. Der Platz ist im derzeitigen Zustand für den Trainingsbetrieb in voller Größe nutzbar. Es sollte allerdings punktuell die Deckschicht aufgefüllt werden, um Senken im Platz abzudecken, die auch grobes Material an der Oberfläche haben. Durch das Auffüllen von neuem Obermaterial wird die Ebenheit und Wasserdurchlässigkeit weiter verschlechtert und dies ist nur als kurzfristige Maßnahme für einen weiteren Trainingsbetrieb anzusehen.

Zu 2. Es war angedacht, bei einem negativen Bürgerentscheid für den Platz, eine kostengünstige Minimallösung durchzuführen, mit einem Austausch der Deckschicht und der dynamischen

Schicht. Die Kosten würden sich hierbei schon auf 110.617,60 € (netto) belaufen, ohne Drainage und Beregnung (siehe Kostenberechnung MB Plan vom 23.12.2016 für den Zuschussantrag). Der Fachplaner würde aber hiervon abraten, da sich der Oberbau bei einer alten Drainage oder Beregnung durch einen Rohrbruch absenken würde und deshalb nicht wirtschaftlich ist. Bei einer solchen Maßnahme würde auch kein Planer oder ausführende Baufirma eine Gewährleistung übernehmen. Eine Beregnung ist auch durch die Immissionseinwirkung für die Spieler und Kinder durch Staubentwicklung auf einem Tennisplatz zwingend erforderlich. Es wurde festgestellt, dass aus wirtschaftlichen und gesundheitlichen Gründen eine kostengünstige Minimallösung leider nicht möglich ist.

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll von der Begehung des Platzes durch den Planer noch erstellt und der Verwaltung zugeleitet wird. Er informiert darüber, einen baldigen Termin sowohl im Innenministerium, als auch mit dem Landrat zu vereinbaren. Außerdem teilt der Vorsitzende den heutigen Erhalt eines Schreibens vom TB Jahn mit.

Die Fraktionsvorsitzende der FWG Adam bedauert, dass es um diesen Sachverhalt noch so viel Ungeklärtes gibt. Sie möchte, dass das Schreiben, welches der Vorsitzende an die Finanzabteilung der Verwaltung gesendet hat, an alle Ratsmitglieder zugestellt wird.

Die Ausarbeitung eines Nutzungsvertrages wird von mehreren Ratsmitgliedern gefordert.

Der Vorsitzende erklärt, diese Ausarbeitung sei abhängig von der Entscheidung des Innenministeriums.

Nach ausgiebiger Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

BESCHLUSS:

Die Entscheidung des Ministeriums bzw. der Kreisverwaltung bezüglich der Einzelkreditgenehmigung wird abgewartet. Sobald diese vorliegt, wird über den Termin der Bürgerentscheides weiter beraten. Unabhängig von der Entscheidung des Ministeriums soll im Vorfeld eine detaillierte Minimallösung der Sanierung ausgearbeitet, durch die Verwaltung geprüft und den Ratsmitgliedern vorgelegt werden.

TOP 2 Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand (§ 2b UStG)

In der Sitzung am 15.12.2016 wurde beschlossen, von dem Wahlrecht nach § 27 Abs. 22 UStG Gebrauch zu machen. Der Abgabe der Optionserklärung gegenüber dem Finanzamt bis zum 31.12.2016 wurde zugestimmt. Das heißt, dass die Ortsgemeinde Zeiskam den Übergangszeitraum ausnutzt und das neue Umsatzsteuerrecht erst ab dem 01.01.2021 Anwendung findet.

Die Stellungnahme zur umsatzsteuerlichen Beurteilung der Ortsgemeinde Zeiskam von der Mittelrheinischen Treuhand GmbH, die mit der Beratung beauftragt wurde, liegt zwischenzeitlich vor und wurde in ausführlichen Gesprächen erläutert.

Aus Sicht der Mittelrheinischen Treuhand besteht zurzeit keine Veranlassung die Optionserklärung zu widerrufen. Die verbleibende Zeit sollte daher weiter genutzt werden, um zukünftig steuerpflichtige Tätigkeiten genau zu identifizieren. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit einer möglichen Steuerpflicht auch immer das Recht einhergeht, damit zusammenhängende Vorsteuer geltend zu machen. Dieses Recht bezieht sich nicht nur auf Vorsteuer, welche sich auf Eingangsleistungen bezieht, die direkt und unmittelbar mit den besteuerten Leistungen zusammenhängen. Es ist auch zulässig, Vorsteuer aus Aufwendungen geltend zu machen, die nur zum Teil mit den besteuerten Ausgangsleistungen zusammenhängen. Dies gilt beispielsweise auch für Vorsteuer aus Verwaltungskosten, die anteilig geltend gemacht werden können.

Falls sich in dem Übergangszeitraum die steuerlichen Grundlagen ändern, zum Beispiel durch Investitionen, die mit der wirtschaftlichen Tätigkeit zusammenhängen, wird eine erneute Prüfung vorgenommen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Zeiskam beschließt einstimmig, nicht von dem Widerrufsrecht mit Bezug auf die Optionserklärung Gebrauch zu machen. Während der Übergangszeit ist die Umstellung auf das neue Umsatzsteuerrecht entsprechend vorzubereiten. Sofern sich die steuerlichen Grundlagen ändern, ist erneut zu beraten.

**TOP 3 Bebauungsplan Ortskern, Teil A 3, 4. vereinfachte Änderung
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

In der Gemeinderatssitzung vom 28.09.2017 wurde beschlossen, für die zwei Grundstücke in der Friedhofstraße eine Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ durchzuführen.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde zwischenzeitlich bzgl. der Planungskosten eine Kostenerstattungsvereinbarung getroffen. Auf Wunsch der Eigentümer erhielt das Planungsbüro Fischer Mannheim den Auftrag.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, den Abriss eines bestehenden Wohnhauses und auf diesen Grundstücken den Neubau von zwei Zweifamilienwohnhäusern mit 2 Fertiggaragen und 8 Stellplätzen zu ermöglichen. Von dem aktuellen Bebauungsplan weicht das Vorhaben hinsichtlich Bauweise, der Dachneigung /Dachform und der Dachterrasse zur Straße ab. Das Planungsbüro Fischer hat nun den Entwurf zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern, Teil A3“ erstellt. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Zeiskam beschließt einstimmig die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ortskern (Teil A, Teilbereich 3) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich und die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen o.g. Punkten.

Die Verwaltung wird mit der Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**TOP 4a Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
Bauantrag für eine Nutzungsänderung in der Schubertstraße**

Die Antragsteller beabsichtigen einen Teilbereich ihrer bestehenden Garage in ein Appartement im Erdgeschoss umzubauen. Somit entsteht hier eine zweite Wohneinheit.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Ausfertigungsmangel behaftenden Bebauungsplans „Hinter dem Pfarrgarten/Am Auweg“, daher ist § 34 BauGB anzuwenden. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt.

Mit der einseitigen Grenzbebauung zum benachbarten Grundstück fügt sich das Vorhaben nicht in die bestehende offene Bauweise ein. Jedoch misst das Nachbargrundstück lediglich eine Breite von ca. 3,50 m, durch die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück von 3,00 m (für die benötigte Abstandsfläche) ist eine Bebauung des Nachbargrundstückes nicht mehr möglich. Somit sieht es optisch nach einer offenen Bauweise aus.

Mit der Nutzungsart Wohnen, sowie der Bautiefe und Höhe der Gebäude, fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit zulässig.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Zeiskam erteilt nach Beratung zu o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

TOP 4b Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
Bauantrag für eine Nutzungsänderung in der Pfalzstraße

Der Antragsteller beabsichtigt in einen Teilbereich seiner bestehenden Scheune im Erdgeschoss ein Appartement einzubauen. Hierdurch entsteht eine neue Wohneinheit. Der Antragsteller hat lediglich einen Stellplatz für das neue Appartement nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Teil C-20“.

Darin sind 2 Vollgeschosse mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und die Grundflächenzahl mit 0,6 (Maß) festgelegt. Im Mischgebiet (Art) ist eine einseitige Grenzbebauung, Haus-Hofbauweise und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine geschlossene Bauweise (Bauweise) zulässig.

Somit ist das Bauvorhaben planrechtlich zulässig.

Der Vorsitzende teilt mit, die vorgelegte Skizze sei für ihn nicht ausreichend. Die Fraktionsvorsitzende der FWG Adam teilt mit, dass es im Haupthaus schon eine zweite Wohneinheit gäbe. Die beantragte Wohneinheit in der Scheune, sei die dritte und demnach nicht zulässig. Der Fraktionsvorsitzende der SPD fragt an, ob eine Vorortbegehung stattgefunden hat.

Er ergeht folgender

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Zeiskam versagt nach Beratung einstimmig zu o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

TOP 4c Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes in der Pfalzstraße

Die Antragsteller beabsichtigen, den südlichen Teil einer bestehenden Hofanlage in der Pfalzstraße zu sanieren und zu erweitern. Das geplante Einfamilienwohnhaus wird dem Bestand angepasst (straßenseitig Bestand, rückwärtig Neubau). Es weist zwei Vollgeschosse, eine Wandhöhe von bis zu 6,15 m und eine Firsthöhe von bis zu 10,23 m auf. Das geplante Satteldach soll 45° geneigt sein. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortskern (Teil C 26) und fügt sich in dessen Festsetzungen ein. Zur Gestaltungssatzung weist der rückwärtige Gebäudeteil folgende Abweichungen auf:

- Die Dacheindeckungen sind durch rötliche Ziegeln auszuführen. Nur für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer (z.B. Erker / Vorbauten / Kaminverkleidungen) können Kupfer- und Zinkblechdeckungen zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wird der rückwärtige Teil des Hauptdaches so ausgeführt.
- Weiterhin sind Flachdächer nur ausnahmsweise auf Nebengebäuden zulässig. Im vorliegenden Fall wird ein kleiner Teil des Hauptgebäudes (rückwärtiger, nicht einsehbarer Bereich) mit Flachdach ausgeführt.
- Neubauten sind auf einem mind. 1 m hohen Sockel auszuführen. Im vorliegenden Fall wird der rückwärtige Anbau ohne Sockel ausgeführt.
- Fenster sind in stehendem Format und mit Gliederung auszuführen. Im vorliegenden Fall werden im rückwärtigen Anbau Fenster im Querformat verwendet. Weiterhin ist für die geschosshohen Fensterfronten keine Gliederung vorgesehen.

Der vordere Gebäudeteil fügt sich in die Gestaltungssatzung ein, sodass die Abweichungen von der Straße nicht einsehbar sind. Die erforderlichen Stellplätze und Abstandsflächen werden auf dem benachbarten, zugehörigen Flurstück nachgewiesen.

Ein Ratsmitglied bemängelt, dass durch das kurzfristige zur Verfügung stellen des nachgereichten Tagungsordnungspunktes keine Beratung möglich war. Der Vorsitzende beauftragt die Verwaltung im Amtsblatt zu veröffentlichen, dass Bauanträge rechtzeitig gestellt werden sollten. Nach Beratung ergeht folgender

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Zeiskam erteilt mehrheitlich zu o.g. Bauvorhaben, einschließlich der Abweichungen von der Gestaltungssatzung, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

TOP 5 Informationen - Anfragen

a) Baumkataster

Der Vorsitzende informiert über das Bestehen der Prüfung „Baumkataster“ von zwei Mitarbeitern der Verwaltung. Sie werden ab sofort eingesetzt, um das Baumkataster zu erstellen/fortzuführen.

b) Ausbau Umgehung Bahnhofstraße

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein Bürger Unterschriften für eine verkehrsberuhigte Zone und weiterreichende Maßnahmen, Tempo 30 und diverse Straßenbaumaßnahmen sammelt.

c) Heimatbrief

Der Vorsitzende teilt mit, der Heimatbrief sei eingetroffen und etwa die Hälfte sei schon ausgetragen, der Postversand an die entsprechenden Empfänger sei erfolgt. Er bittet die Ratsmitglieder um das Austragen der anderen Hälfte. Die Austeilung sollte bis Weihnachten erfolgt sein.

d) Blumenkübel

Anwesen Kramerstr. / Pfalzstr.: ein Ratsmitglied teilt mit, dass die Verwaltung ein Aufstellen im vorderen Bereich genehmigt hat. Außerdem sei ein Aufstellen vor dem katholischen Kindergarten auch abgeklärt und möglich. Das Ratsmitglied werde sich um das Aufstellen kümmern.

e) Friedhof

Ein Ratsmitglied informiert über einen Schaden an einer Plattenabdeckung durch eine Linde in der Allee auf dem Friedhof. Der Vorsitzende bittet das Ratsmitglied einen Termin mit der Landespflege der Kreisverwaltung zu vereinbaren.

f) Hainbach

Ein Ratsmitglied fragt an, wann der Hainbach bereinigt werde. Zwischen Hochstadt und Essingen sei dies schon geschehen. Bürgermeister Adam teilt mit, dass im Gewässerpflegeplan ein Zeitplan verankert ist. Die Verwaltung wird beauftragt den Zeitrahmen mitzuteilen.

g) Sitzungstermin 2018

Ein Ratsmitglied fragt an, ob die Sitzungstermine für das Jahr 2018 bekanntgegeben werden können. Der Vorsitzende sichert dies in Kürze zu.

h) Besetzung von Ausschüssen

Ein Ratsmitglied teilt nochmals mit, dass im Internet die Besetzung vom Kultur-, Sport-, und Jugendausschuss (Frau Scheppach ist ausgeschieden, Frau Korn rückte auf. Frau Witt ist ausgeschieden, es

rückte Herr Schmenger nach) und vom Bauausschuss (Frau Scheppach ist ausgeschieden, es rückte Herr Litzler nach) von der Verwaltung korrigiert werden solle.

i) Fenster

Ein Ratsmitglied teilt mit, ein Fachmann informierte über dringend sanierungsbedürftige Fenster im vorderen Bereich des Schulgebäudes und eines Fensters im Ratsgebäude. Der Vorsitzende teilt mit, die Sanierung der Fenster erfolge im Zuge der Sanierung der Toiletten im Schulgebäude. Die Mittelzustimmung durch das Land sei erfolgt. Mitte Januar erfolge eine Begehung zur Schadensaufnahme mit der Verwaltung.

j) Kerwe 2017

Ein Ratsmitglied bittet um eine vorläufige Bilanz der Kerwe 2017. Der Vorsitzende teilt mit, es seien noch nicht alle Rechnungen eingetroffen, er beauftragt die Verwaltung eine vorläufige Aufstellung für die nächste Sitzung vorzubereiten.

k) Ratsinformationssystem

Ein Ratsmitglied fragt an, ob seitens der Verwaltung schon ein Termin für die Schulung zum Ratsinformationssystem genannt wurde. Der Vorsitzende verneint dies. Die Verwaltung wird beauftragt einen Schulungstermin zu vereinbaren.

l) Ausbau Gässchen zwischen Hauptstraße 37 und 39

Ein Ratsmitglied bittet um die Antwort auf die Frage, ob die Abrechnung der Maßnahme für den Ausbau des Gässchens über die wiederkehrenden Beiträge erfolge. Der Vorsitzende bejaht dies.

m) Bepflanzung Austraße

Ein Ratsmitglied fragt an, ob für den Baum, der in der Austraße durch einen Sturmschaden entfernt werden musste, eine Neubepflanzung erfolge. Der Vorsitzende sagt zu, dass die generelle Gestaltung in einer der nächsten Sitzungen besprochen werden solle.

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates Zeiskam am 19.12.2017 gefassten Beschlüsse:

TOP 7a Vergabe von Arbeiten – Planungsauftrag zur Sanierung der Jahnstraße

Der Gemeinderat erteilt einem Planungsbüro den Planungsauftrag zur Sanierung der Jahnstraße.

TOP 8a Grundstücksangelegenheiten – Verkauf eines Grundstückes in der Kronstraße

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück aus ortsplanerischen Gründen nicht zu veräußern.

TOP 8b Grundstücksangelegenheiten – Verkauf einer Grundstücksfläche in der Mittelgasse

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück nicht zu veräußern.

TOP 8c Grundstücksangelegenheiten – Verkauf eines Anwesens in der Hauptstraße

Der Gemeinderat beschließt verschiedene Maßnahmen hinsichtlich des Verkaufs.