



ORTSGEMEINDE ZEISKAM

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM - LANDKREIS GERMERSHEIM

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

über die öffentliche 43. Sitzung des Gemeinderates Zeiskam am 06.08.2018
im Rathaus Zeiskam, Hauptstraße 34, 67378 Zeiskam

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:30 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Vorsitzende/r			
Weiß, Klaus		Ortsbürgermeister	
Gremiumsmitglied			
Diehlmann, Gertrud	FWG VG Bellheim (OG Z)		
Frey, Gerhard	SPD OG Zeiskam	Fraktionsvorsitzender	
Gensheimer, Reiner	FWG VG Bellheim (OG Z)		
Günther, Wilfried	CDU OG Zeiskam		
Günther-Bell, Anja	CDU OG Zeiskam	Fraktionsvorsitzende	
Hünerfauth, Manfred	SPD OG Zeiskam		
Korn, Heidi	FWG VG Bellheim (OG Z)		
Kröger, Dirk	FWG VG Bellheim (OG Z)	Beigeordneter	Nur beim öffentlichen Teil anwesend
Lechner, Susanne	FWG VG Bellheim (OG Z)	Fraktionsvorsitzende	
Mendel, Thomas	CDU OG Zeiskam	1. Beigeordneter	
Riemer, Friedrich	SPD OG Zeiskam		
Schmenger, Benjamin	FWG VG Bellheim (OG Z)		
Wambsganß, Bernhard	SPD OG Zeiskam		
Verwaltungsmitglied			
Adam, Dieter		Bürgermeister	
Schriftführer/in			
Ruf, Christel			
Nicht anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen

Nikolaus, Peter CDU OG Zeiskam
Weiß, Maximilian SPD OG Zeiskam

TAGESORDNUNG

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Bellheim Z-GR 43/2018
- 3 Berichtspflicht nach § 21 GemHVO
- 4 Investitionsprogramm 2018 bis 2022
- 5 Antrag auf Anschaffung von Geschwindigkeitsmessgeräten
- 6 Antrag auf Pflege von Grünanlagen
- 7 Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge
- 7a Nutzungsänderung; Ausbau Scheune zu Wohnzwecken, Badstubgasse Z-GR 44/2018
- 7b Bauantrag; Errichtung einer Werbeanlage und Aufstellung eines Klimaaußengeräts, Kronstraße Z-GR 45/2018
- 8 Informationen - Anfragen

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

TOP 2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Bellheim

Auf die bisherigen Beratungen zur Aufstellung des verbandsgemeindeweiten Flächennutzungsplanes III wird Bezug genommen.

Der Verbandsgemeinderat hat am 29.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Vorentwurf des FNP III gefasst und sich im Hinblick auf die Neuausweisung von Bauflächen an die Beschlüsse der einzelnen Ortsgemeinderäte gehalten.

Die Ortsgemeinde Zeiskam hat im Planvorentwurf 2,8 ha zusätzliche Wohnbauflächen (2,7 ha rechts des Germersheimer Weges und 0,1 ha in zweiter Reihe zur Pfalzstraße) sowie rd. 3,5 ha Gewerbeflächen (westlich des Großmarktes sowie des Gewerbegebietes Sauheide) ausgewiesen.

Nachdem im Oktober der Entwurf, einschließlich textlicher Festsetzung und Begründung durch das Planungsbüro vorgelegt wurde, wurde der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gestellt. Das Ergebnis ging im Februar 2018 ein.

Die deutliche Überschreitung des Wohn- und Gewerbebauflächenbedarfs (vor allem in der Gemeinde Bellheim) sowie die damit verbundene massive Überschneidung mit landesplanerischen Vorrangflächen und Schutzgebieten wird von allen beteiligten Behörden bemängelt und abgelehnt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes III kann in seiner vorliegenden Form von den übergeordneten Behörden folglich nicht akzeptiert und genehmigt werden.

Bzgl. der Gewerbeflächen hat der Landkreis Germersheim eine Bedarfsstudie in Auftrag gegeben, welche ermitteln wird, wieviel Gewerbefläche in der VG Bellheim benötigt wird. An den Ergebnissen dieser Studie sollten sich die Gemeinden orientieren und ihre Planungen entsprechend reduzieren. Bzgl. der Wohnbauflächen sollten die Ortsgemeinden ihre Flächen an der Bedarfsberechnung der SGD Süd orientieren und die Überschüsse zurücknehmen.

Speziell für Zeiskam beinhaltet die landesplanerische Stellungnahme außerdem folgende Anmerkungen:

- Ein Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Neubaugebietes zu dem bestehenden landwirtschaftlichem Aussiedlerhof ist im späteren Verfahren zu erbringen
- Die Erschließung der Erweiterung Sauheide wird als schwierig eingestuft, außerdem bestehen Bedenken bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzung
- Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanschlüsse der zusätzlichen Baugebiete an das klassifizierte Verkehrsnetz sowie der schalltechnischen Verträglichkeit sind im späteren Verfahren zu erbringen
- Mit Rechtsverordnung von 2002 wurde das Überschwemmungsgebiet Queich festgesetzt. Weiterhin wurden mit einer Studie zur Hochwassersituation am Unterlauf Queich die Hochwassergefahrenkarten erstellt. Diese (HQ100 und HQExtrem) sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu ergänzen.

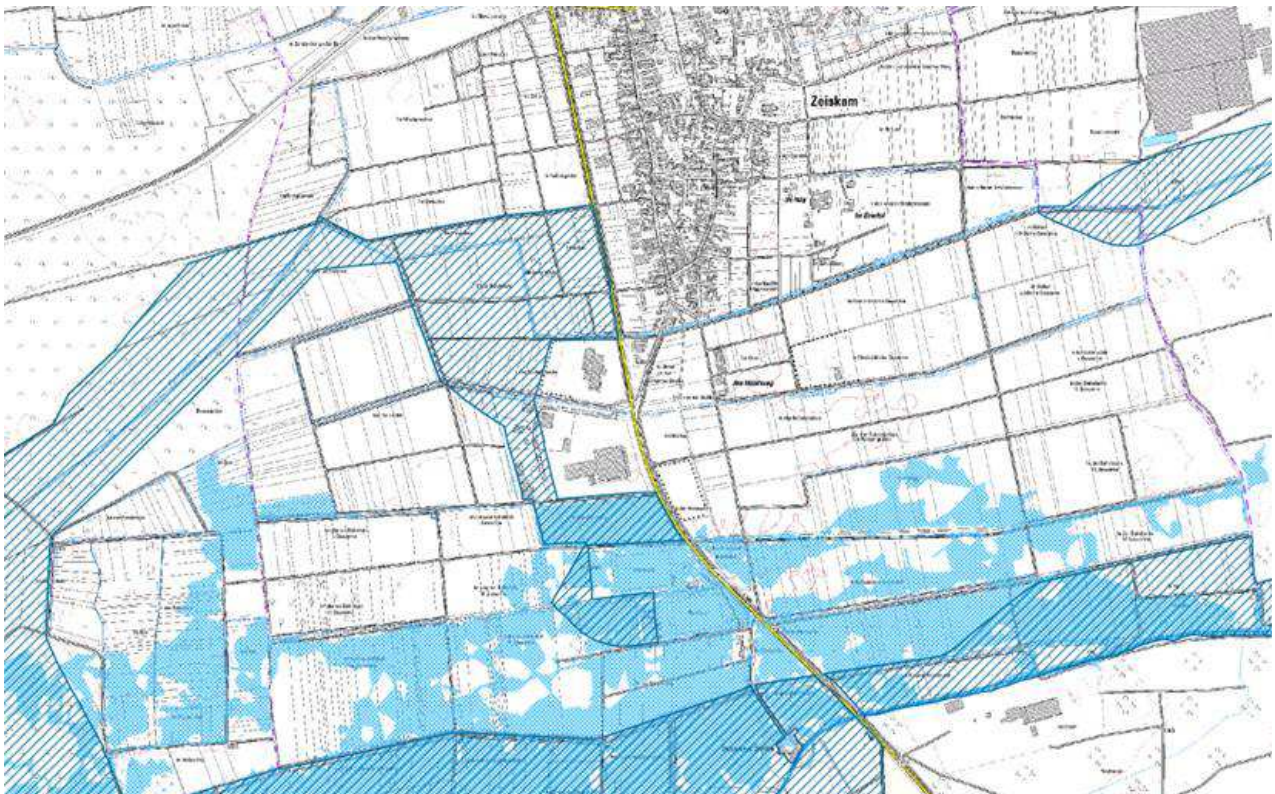


Abb.: Darstellung des Überschwemmungsgebietes (blau schraffiert) und der Hochwassergefahrenkarten (blaue Flächen)

Fazit:

- Wohnen

→ Den ausgewiesenen Wohnbauflächen steht derzeit nichts Wesentliches entgegen, sofern im späteren Verfahren die entsprechenden Nachweise erbracht werden.

→ Mit 2,8 ha hat sich die Gemeinde an ihren Bedarf gehalten und muss keine Reduzierung der Wohnbauflächen vornehmen.

- Gewerbe

→ Sofern die Gemeinde an der Ausweisung der Gewerbeflächen festhält, wäre ein entsprechender Abweichungsantrag von den Überschwemmungsgebieten / Vorrangflächen Hochwasserschutz zu stellen.

→ Weiterhin gilt die Beschränkung von Gewerbebauflächen auf nachweislichen Eigenbedarf. D.h. die Betriebe, welche Interesse an weiteren Gewerbeflächen geäußert haben, haben diesen Bedarf nachzuweisen und sich entsprechend zu verpflichten.

→ Da ein Abweichungsantrag von landesplanerischen Vorgaben sowie der Bedarfsnachweis der Betriebe einen hohen Zeitfaktor mit ungewissem Ausgang bedeuten, wird daher empfohlen zunächst lediglich die möglichen Wohnbauflächen auszuweisen, um diese nicht zu blockieren.

→Die Ausweisung von Gewerbe sollte zunächst zurückgestellt werden bzw. über ein Änderungsverfahren unabhängig vom Gesamtplan weiter verfolgt werden. Somit kann der Gesamtplan beschleunigt und die entsprechend zulässigen Wohnbaugebiete früher realisiert werden.

Der Verbandsgemeinderat kam im Mai zu dem Entschluss, dass sich zunächst die einzelnen Ortsgemeinden nochmal beraten und ihre Forderungen an die Vorgaben der übergeordneten Behörden anpassen sollten. Die Ortsgemeinde Ottersheim hat die Ausweisung von Wohnbauflächen bereits durch Reduzierung dem Bedarfswert angepasst. Die Ortsgemeinde Bellheim hat die Wohnbauflächen ebenfalls zurückgenommen und die Gewerbeflächen reduziert. In Knittelsheim steht der Beschluss noch aus.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt eine Anpassung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes III dahingehend, dass die zusätzlichen Wohnbauflächen von 2,8 ha erhalten bleiben und die zusätzlichen Gewerbeflächen bei der Gesamtfortschreibung zunächst zurückgenommen werden.

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen soll jedoch als unabhängiges Verfahren, wie auch der Bedarfsnachweis, weiter verfolgt werden. Ein Abweichungsantrag bzgl. des Überschwemmungsgebietes / Hochwasserschutzes soll gestellt werden.

TOP 3 Berichtspflicht nach § 21 GemHVO

Der Vorsitzende unterrichtet den Gemeinderat gemäß § 21 GemHVO über den Stand des Haushaltsvollzuges.

TOP 4 Investitionsprogramm 2018 bis 2022

Der Entwurf des Investitionsprogrammes 2018 bis 2022 der Gemeinde Zeiskam ist den Ratsmitgliedern mit der Einladung zur Sitzung zugegangen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt das Investitionsprogramm 2018 bis 2022 der Gemeinde Zeiskam mit folgenden Änderungen:

- Maßnahme „Holzlagerplatz“ 5.000 € in 2021 gestrichen für Maßnahme „Spielplätze“ 5.000 € in 2021
- Maßnahme „Zuschüsse für Investitionen der Sportvereine“ für Budoclub 8.000 € in 2019
- Maßnahme „Dorferneuerung“ von 10.000 € auf 5.000 € in 2019 reduziert für Maßnahme „Spielplätze“ 5.000 € in 2019
- Maßnahme „Ausbau der Mittelgasse“ insgesamt von 2021 und 2022 auf spätere Jahre
- Maßnahme „Abrisskosten“ für Anwesen in der Pfalzstr. 30.000 € in 2019
- Maßnahme „Erwerb von Grundstücken“ im geplanten Neubaugebiet jeweils 50.000 € in 2019 und 2020
- Maßnahme „Erwerb Kommunaltraktor“ 80.000 € in 2020

Maßnahmen die in diesem bzw. künftigen Ergebnishaushalten veranschlagt werden müssen:

- Maßnahme „Sanierung Fußboden Fuchsbachhalle“
- Maßnahme „Sanierung der WC-Anlagen und Austausch der Fenster in der Grundschule

TOP 5 Antrag auf Anschaffung von Geschwindigkeitsmessgeräten

Die Freie Wählergruppe Verbandsgemeinde Bellheim e.V. der Ortsgruppe Zeiskam stellt am 12.07.2018 einen Antrag über die Anschaffung einer Geschwindigkeitsstafel und eines Geschwindigkeitsmessgerätes. Sie ist der Auffassung, dass in Zeiskam insgesamt zu schnell gefahren wird und dass das in den meisten Straßen geltende Tempo 30 von vielen Verkehrsteilnehmern missachtet wird. Durch die Verwaltung wurde ein Angebot vorgelegt.

Nach Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

BESCHLUSS:

Zum vorliegenden Angebot von Geschwindigkeitsmessgeräten soll die Verwaltung Alternativangebote und Erfahrungen von anderen Gemeinden einholen und dem Bauausschuss zur Vorberatung vorlegen. Die Abstimmung soll in der nächsten Gemeinderatsitzung erfolgen.

TOP 6 Antrag auf Pflege von Grünanlagen

Die Fraktion der CDU Zeiskam hat der Gemeinde ein Schreiben vom 25.07.2018 zum Thema: "Pflege von Grünanlagen im Ort" vorgelegt. Es soll aufgrund mangelnder Pflege einiger Grünanlagen im Ort beraten werden, ob öffentlich nach engagierten Bürgern als Paten für Grünanlagen oder Pflanzbeete gesucht werden soll.

In der Beratung wird vorgeschlagen, den ersten Schritt mit dem Mitmachtag „Wir schaffen was“ am 15.09.2018 zu tun. Anmeldeschluss für diese Aktion sei der 30.08.2018. Das weitere Vorgehen zur Pflege der Grünanlagen soll im kommenden Bauausschuss beraten und beschlossen werden.

Der Gemeinderat fasst folgenden

BESCHLUSS:

Die Gemeinde Zeiskam beteiligt sich am Mitmachtag am 15.09.2018. Der Vorsitzende beantragt die Teilnahme und veröffentlicht Entsprechendes im Amtsblatt.

TOP 7a Nutzungsänderung; Ausbau Scheune zu Wohnzwecken, Badstubgasse

Die Antragsteller beabsichtigen den Ausbau der bestehenden Scheune, im rückwärtigen Grundstücksbereich, zu Wohnzwecken und die Errichtung eines Balkons sowie einer Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern- Teil C 21“ Zeiskam. Die bauliche äußerliche Veränderung des Gebäudes fügen sich grundsätzlich in die Vorgaben des Bebauungsplanes „Ortskern Teil C 21“ ein.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit zulässig.

Weiter liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Zeiskam.

Unter § 4 Abs. 8 der Satzung werden die Öffnungen von Fassaden wie z.B. Fenster geregelt. Danach müssen sich die Fenster und Fensterläden in Form und Material den vorhandenen und benachbarten Verhältnissen anpassen. Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form zulässig. Es sind stehende Formate zu verwenden (z. B. 1,00 m Breite und 1,40 m Höhe bis 1,80 m). Die Fensterfläche soll mindestens 10 cm

hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster von einer Breite ab 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen, im einseharen Bereich, mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster herzustellen. Fenster mit Unterlicht sind nicht zulässig.

Für die Beratung hat die Verwaltung folgendes für die konkrete Abweichung der Fenster zur Gestaltungssatzung nachgereicht:

Bei dem Bauvorhaben sind die Fenster „quer“ angeordnet. Gem. § 4 Abs. 8 der Satzung sind Fensterteilungen in hochrechteckiger Form zulässig. Es sind stehende Formate zu verwenden (z. B. 1,00 m Breite und 1,40 m Höhe bis 1,80 m). Der Rest von § 4 Abs. 8 ist bei dem Bauvorhaben nicht berührt.

Ein entsprechender Abweichungsantrag wird vom Bauherrn nachgereicht. Erst mit Eingang des Abweichungsantrages werden die Bauantragsunterlagen zusammen mit dem Beschluss des Gemeinderates an die Kreisverwaltung weiter gegeben.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat erteilt nach Beratung zum Bauantrag: „Ausbau Scheune zu Wohnzwecken, Badstubgasse“ das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und stimmt der Abweichung zur Gestaltungssatzung zu.

TOP 7b Bauantrag; Errichtung einer Werbeanlage und Aufstellung eines Klimaaußengeräts, Kronstraße

a) Errichtung einer Werbeanlage:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Anwesen in der Kronstraße die Errichtung einer Werbeanlage (Schriftzug 61,4 cm x 256,9 cm).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Teil A16“ der Ortsgemeinde Zeiskam, dieser enthält keine Festsetzungen zu Werbeanlagen. Zudem liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Die geplante Werbeanlage ist mit einer Größe von 61,4 cm x 256,9 cm größer als 1m² und somit genehmigungspflichtig. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen der Gestaltungssatzung bedarf es der Zustimmung der Gemeinde.

b) Aufstellen einer Klimaaußeneinheit auf einem Grundstück der Gemeinde:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück der Gemeinde (Flst.Nr. 258) im Blumenbeet an der Ostseite des Gebäudes eine Klimaaußeneinheit aufzustellen. Das Gerät hat folgende Maße: 106 cm x 136 cm x 58 cm (BxHxT) und ist mit einem Schutzgehäuse ummantelt. Der Betrieb soll während der Sommermonate werktags von ca. 9 Uhr bis ca. 20 Uhr erfolgen. Die Antragsteller erklären sich bereit, die dort vorhandene Bepflanzung auf ihre Kosten zu entfernen und bei Bedarf in Abstimmung mit der Gemeinde eine alternative Begrünung vorzunehmen. Weiterhin kann mit einer privatrechtlichen Vereinbarung festgehalten werden, dass das Gerät zu entfernen ist, sofern die Gemeinde die Fläche anderweitig benötigt. Hierzu bedarf es der Zustimmung des Gemeinderates.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat erteilt nach Beratung zum Bauantrag: „Errichtung einer Werbeanlage in der Kronstraße“ das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB und erteilt seine Zustimmung für das Aufstellen der Klimaaußeneinheit auf dem Grundstück (Flst.Nr. 258) der Gemeinde.

TOP 8 Informationen - Anfragen

a) Wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen der Gemeinde für das Jahr 2017

Der Vorsitzende verliest folgende Mitteilung der Verwaltung:

Die wiederkehrenden Beiträge für Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Zeiskam für das Jahr 2017 wurden bearbeitet. Die geänderten Feststellungsbescheide wurden nach Überprüfung der Grundstücke versandt. Nach Durchsicht der beitragspflichtigen Maßnahmen bzw. Buchungen wurde festgestellt, dass für das Veranlagungsjahr 2017 keine beitragsfähigen Aufwendungen verausgabt wurden. Eine Veranlagung der Beiträge für das Jahr 2017 ist daher nicht möglich/notwendig.

b) Werbetafeln der Gewerbebetreibenden im Gewerbegebiet

Der Vorsitzende informiert darüber, dass er mit den betreffenden Firmen gesprochen hat. Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Werbetafeln. Auf Nachfrage stellt sich heraus, dass in diesen Gesprächen nicht erwähnt wurde, dass die bestehenden Werbetafeln deinstalliert werden. Der Vorsitzende sagt zu, erneut Gespräche zu führen.

c) Mehrzweckraum Fuchsbachhalle

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Budoclub im Mehrzweckraum der Fuchsbachhalle das Stellen von Schränken beantragt hat. Er hat diesem Antrag stattgegeben. Ein Ratsmitglied regt an, den Lagerraum bei Veranstaltungen z.B. durch einen Vorhang abzuhängen, da dieser ohne Tür ist.

d) Wiesenbewässerung

Ein Ratsmitglied informiert darüber, dass es wegen der langanhaltenden Hitze ohne Niederschläge evtl. Probleme mit dem Wasserstand für die Wiesenbewässerung geben könnte. Die SGD Süd kontrolliert dies mehrmals wöchentlich.

Bekanntgabe der am 06.08.2018 in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse des Gemeinderates Zeiskam:

TOP9: Grundstücksangelegenheiten

Der Beschluss eine Grundstücksteilfläche zu erwerben, wird vertagt.

**TOP 10 Informationen –Anfragen
Vertragsabschluss mit Fa. Juwi/**

Es wurde vereinbart für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen an die Gemeinde eine Preiserhöhung zu bezahlen. Im Gegenzug kann die Fa. Juwi bestimmte Grünflächen der Gemeinde als Ausgleich verwenden.