



ORTSGEMEINDE BELLHEIM

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM - LANDKREIS GERMERSHEIM

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

über die öffentliche 52. Sitzung des Gemeinderates Bellheim am 26.04.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses Bellheim, Schubertstraße 18, 76756 Bellheim

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:00 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Vorsitzende/r			
Gärtner, Paul	FWG Adam OG Bellheim	Ortsbürgermeister	
Gremiumsmitglied			
Böhm, Helmut	FWG Adam OG Bellheim		
Böhm, Jürgen	CDU OG Bellheim		
Eßwein, Dietmar	CDU OG Bellheim	Beigeordneter	
Gehrlein, Sebastian	CDU OG Bellheim		
Godyniak, Dieter	FWG Adam OG Bellheim		
Hauk, Carmen	FWG Adam OG Bellheim		
Kern, Franz	CDU OG Bellheim		
Mees, Pascal	FDP OG Bellheim		
Metz, Thorsten	CDU OG Bellheim		
Dr. Meyer, Andreas	FDP OG Bellheim	Fraktionsvorsitzender	
Schlindwein, Gerhard	CDU OG Bellheim		
Schmitteckert, Cornelia	FWG Adam OG Bellheim		
Schwab, Hermann-Josef	CDU OG Bellheim	Fraktionsvorsitzender	
Städtler, Matthias	FWG Adam OG Bellheim		
Strunk, Rainer	SPD OG Bellheim		
Weiler, Markus	SPD OG Bellheim		
Weiler, Sigrid	SPD OG Bellheim	Fraktionsvorsitzende	
Dr. Weinheimer, Sebastian	FWG Adam OG Bellheim	Fraktionsvorsitzender	
Wolff, Bernhard	BfB OG Bellheim		
Weitere Teilnehmer			
Trapp, Gertrud	FWG Adam OG Bellheim	1. Beigeordnete	
Walter, Harald	FDP OG Bellheim	Beigeordneter	

Verwaltungsmitglied

Adam, Dieter

Bürgermeister

Schriftführer/in

Kopf, Thomas

Nicht anwesend:	Fraktion	Funktion	Anmerkungen
Dollt, Heinz	CDU OG Bellheim		
Emling, David	SPD OG Bellheim		
Höhl, Thomas	FWG Adam OG Bellheim		
Schlee, Friedrich	BfB OG Bellheim	Fraktionsvorsitzender	
TANIS, Bülent	SPD OG Bellheim		

TAGESORDNUNG

- | | | |
|----|---|--------------|
| 6 | Ganztagsplätze Erhöhung in der Kita Spatzennest | B-GR 34/2018 |
| 7 | Erneuerung der maroden Fußgängerbrücke am Mühlbuckel | B-GR 35/2018 |
| 8 | Bebauungsplan "Gahnerb"; Abwägungs- und Offenlageschluss | B-GR 36/2018 |
| 9 | Ergänzungssatzung Kardex-Erweiterung/Leichtbauhalle, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss | B-GR 37/2018 |
| 10 | Bebauungsplan "Hauptstraße, Lordplatz- Oberhohlstraße" Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich südlich der Hauptstraße zwischen Hausnummer 8 und 37; Grundsatzentscheidung | B-GR 38/2018 |
| 11 | Bebauungsplan "Lächer, 12. vereinfachte Änderung" Aufstellungs- und Offenlagebeschluss | B-GR 39/2018 |
| 12 | Antrag auf Stellplatzablöse, Hördter Straße | B-GR 40/2018 |
| 13 | Vergabe von Arbeiten | |
| 14 | Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge | |
| 15 | Antrag zur Aussaat von Blümmischungen für Insekten | |
| 16 | Informationen - Anfragen | B-GR 41/2018 |
| 17 | Einwohnerfragestunde | |

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

TOP 6 Ganztagsplätze Erhöhung in der Kita Spatzennest

Am 21.03.2018 fand das halbjährliche Bedarfsplanungsgespräch mit Vertretern der Kreisverwaltung, der Kindertagesstätten sowie Horte statt. Von allen Einrichtungen wurden berichtet, dass die Plätze im Krippen- sowie Ganztagesbereich ausgelastet sind. Die Nachfrage nach diesen Betreuungsplätzen ist stetig ansteigend. Grund hierfür sind die sich immer mehr verändernden Gegebenheiten insbesondere der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Von der Leiterin der Kindertagesstätte „Spatzennest“ wurde vorgeschlagen, die Anzahl der Ganztagsplätze von derzeit 36 auf 44 zu erhöhen. Räumliche Veränderungen hätte dies nicht zur Folge.

Allerdings müsste die Betriebserlaubnis geändert und der Regelpersonalschlüssel um 9,75 Stunden, sprich $\frac{1}{4}$ Stelle erhöht werden. An Personalkosten fallen hierfür nach derzeitigem Stand rund 11.675 € pro Jahr an. Der Trägeranteil liegt mit 12,5 % bei rund 1.460 € pro Jahr. Die Kreisverwaltung und das Landesjugendamt stehen der Anfrage positiv gegenüber.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 einstimmig der Erhöhung der Ganztagsplätze von 36 auf 44 zugestimmt.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, wie vom Haupt- und Finanzausschuss vorgeschlagen, die Ganztagsplätze in der Kindertagesstätte „Spatzennest“ von 36 auf 44 zu erhöhen.

TOP 7 Erneuerung der maroden Fußgängerbrücke am Mühlbuckel

Der Bauausschuss Bellheim hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 beschlossen, die Sanierung der maroden Fußgängerbrücke neben der Kläranlage, gemäß der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante 1b – „Stahlbrücke mit Stahlgeländer und Gitterrost-Belag“, an den Gemeinderat zu empfehlen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, wie vom Bauausschuss empfohlen, die marode Brücke gemäß Variante 1b zu ersetzen. Die erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 32.500 € werden überplanmäßig bereitgestellt. Die Arbeiten sollen beschränkt ausgeschrieben werden.

Da die Brücke stark frequentiert ist, soll auf den Ausführungstermin und die Bauzeit geachtet werden.

TOP 8 Bebauungsplan "Gahnerb"; Abwägungs- und Offenlageschluss

Der Gemeinderat Bellheim beschloss am 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gahnerb“. Vom 02.03.2018 bis einschließlich 03.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum ersten Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, welche mit entsprechenden Beschlussvorschlägen in die beigefügten Abwägungstabelle eingearbeitet wurden.

Das Planungsbüro MVV Regio wird in der Sitzung anwesend sein und die Beschlussvorschläge sowie den aktuellen Planentwurf erläutern.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund seines Umfangs lediglich ins Ratsinformationssystem gestellt. Auf Anfrage kann (Jacqueline Wagner, j.wagner@vg-bellheim.de) das das Dokument gerne per Email versendet werden.

Der Gemeinderat hat nun über die einzelnen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie die Offenlage des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Bellheim fasst einstimmig den Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gahnerb“ gemäß der Abwägungstabelle. Die Verwaltung wird mit der Offenlage des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**TOP 9 Ergänzungssatzung Kardex-Erweiterung/Leichtbauhalle,
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Firma Kardex Remstar Produktion Deutschland GmbH plant die Erweiterung ihres Betriebsgeländes, hierzu wurden die Grundstücke Fl.nr. 3419/1, 3419/2, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424 und die unmittelbar südlich an das bestehende Werksgelände der Firma angrenzen bereits erworben. Diese liegen planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Für eine geplante Erweiterung und die Anlage einer Versickerungsmulde wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren erstellt. Vorab wird es allerdings aufgrund der Auftragslage notwendig bis zur Fertigstellung des Erweiterungsgebäudes, eine zusätzliche Lagerfläche zu schaffen. Dies wäre nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde, der Kreisverwaltung Germersheim, durch eine Leichtbauhalle (Fliegende Bauten, gem. § 76 Landesbauordnung) möglich. Um das Baurecht für dieses Vorhaben für die vorgesehene Asphaltierung einer Fläche und deren Bebauung mit einer Leichtbauhalle herzustellen, soll deshalb eine Ergänzungssatzung erstellt werden, die die Grundstücke planungsrechtlich dem Innenbereich nach §34 BauGB zuordnet.

Unabhängig hiervon verpflichtet sich die Firma Kardex im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Durchführung von Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit ,Auflagen aus bereits erteilten Baugenehmigungen.

Sofern der Gemeinderat dem vorliegenden Satzungsentwurf zustimmt, kann der entsprechende Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst und seitens Verwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Sollten

Änderungen des Satzungsentwurfs gewünscht werden, wären diese zu beschließen und ein geänderter Entwurf zur kommenden Sitzung vorzulegen.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Bellheim beschließt einstimmig die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Bereich Erweiterung Kardex gemäß dem vorliegenden Entwurf. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Offenlage beauftragt. Die Einfriedung zur Betonstraße sollte mindestens 1 Meter Abstand haben.

TOP 10	Bebauungsplan "Hauptstraße, Lordplatz- Oberhohlstraße" Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich südlich der Hauptstraße zwischen Hausnummer 8 und 37; Grundsatzentscheidung
---------------	--

In Sitzung vom 14.03.2018 des Bauausschusses wurde über einen Bauantrag für eine Umnutzung eines ehemaligen Lagergebäudes zur Ausstellung bzw. den Verkauf von Fahrzeugteilen und Reifenhandel beraten. Die Beratung und Abstimmung zu diesem Vorhaben wurde an den Gemeinderat Bellheim übertragen, da hier ein Präzedenzfall geschaffen würde.

Es solle aber grundsätzlich im Gemeinderat beraten werden, ob für diesen Bereich, Hauptstraße von Hausnummer 8 bis 37 eine Aufstellung eines Bebauungsplans von Vorteil wäre, da in den vergangenen Jahren bereits schon mehrere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge durch Anwohner bei der Gemeinde Bellheim eingegangen sind, in denen das „Bauen in zweiter Reihe“ angefragt/beantragt wurde.

Es konnte festgestellt werden, dass sich das Gebiet in einer Umstrukturierung befindet. Altersbedingt werden einzelne Wohngebäude frei. Es ziehen Familien mit Kindern nach, die Wohnbedürfnisse ändern sich, aber auch dort angesiedelte Gewerbebetriebe möchten sich weiterentwickeln/vergrößern, dadurch stehen bauliche Erweiterungen an. Hierzu sind im diesem Gebiet noch freie Flächen in sogenannter zweiter Reihe feststellbar. Bauvoranfragen bzw. Bauanträge für diesen Bereich wurden abgelehnt.

Grundsätzlich könne aber eine Wohnbebauung zulässig sein. Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung soll eine bauliche Verdichtung nach städtebaulichen Kriterien erfolgen. So kann ein wirksamer Beitrag zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung erbracht werden.

Die geplante bauliche Nachverdichtung könne durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Weiter wäre zu beraten ob eine evtl. Erschließung der Grundstücke/ Bauvorhaben in zweiter Reihe über den Wirtschaftsweg möglich werden sollte. Dieser Wirtschaftsweg müsste dann öffentlich gewidmet und ausgebaut werden.

Der Bauausschuss hat zudem auch vorgeschlagen, evtl. eine Anwohnerversammlung einzuberufen.

Nach weiterer Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig folgenden

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt, zunächst mit der Kreisverwaltung abzustimmen, wie es sich rechtlich darstellt. Zudem soll mit den Eigentümern gesprochen werden, ob überhaupt Interesse besteht. Als das Thema zuletzt zur Debatte stand, waren die Eigentümer dagegen. Zur nächsten Beratung im Gemeinderat soll der damalige Beschluss beigefügt werden.

TOP 11 Bebauungsplan "Lächer, 12. vereinfachte Änderung" Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.03.2018 wurde über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines neuen Sichtschutzes sowie verschiedener Nebenanlagen (Carport + Fahrradstellplatz, Grillkotta, Lager- + Gerätestellplatz) auf einem Anwesen in der Madenburgstraße beraten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lächer“. Dieser setzt fest, dass keine Nebengebäude zulässig sind (mit Ausnahme von Lagerräumen für Geschäfte). Weiterhin beträgt die zulässige Höhe für Einfriedungen max. 1,20m. Mauerwerk oder andere undurchsichtige Materialien sind unzulässig.

Der Bauausschuss hat das Einvernehmen versagt. Die Angelegenheit wurde an den Gemeinderat weitergeleitet. Dieser solle über eine Änderung des Bebauungsplans beraten, da die Vorgaben des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973 nicht mehr den Gegebenheiten entsprechen.

Die Verwaltung hat einen Entwurf erstellt, der den Bebauungsplan „Lächer“ mit der 12. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen an die derzeit gültige Landesbauordnung anpasst.

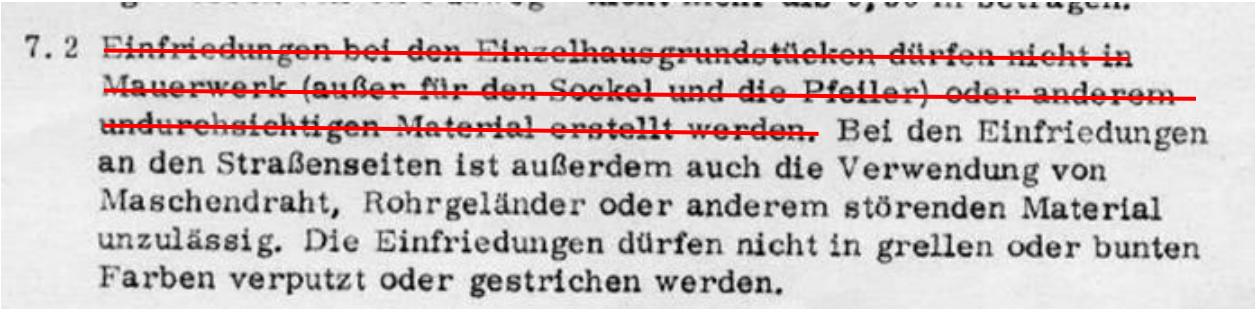
Vorschlag zur Änderung der textlichen Festsetzungen:

Einfriedungen:

7. 6.:

Ergänzung: Bei Einzelhäusern sind zur Wahrung der Intimsphäre auf **einer** Grundstückseite und auf der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche Einfriedungen bis zu 2,00m Höhe zulässig.

7.2.: Der **1. Satz soll ersatzlos gestrichen** werden.



7. 2 ~~Einfriedungen bei den Einzelhausgrundstücken dürfen nicht in Mauerwerk (außer für den Sockel und die Pfeiler) oder anderem undurchsichtigen Material erstellt werden.~~ Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist außerdem auch die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material unzulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Garagen, Nebengebäude:

Die Festsetzung unter **2.5 soll ersatzlos gestrichen** werden, somit dürfen Nebengebäude nach § 62 Nr. 1a LBauO bis zu 50m³ umbauten Raum genehmigungsfrei errichtet werden.

2. Garagen, Nebengebäude

- 2.1 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 2.2 Garagen für 1- und 2-geschossige Einzelhäuser sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 2.3 Bei den Gartenhofhäusern und Kettenhäusern sind die Garagen in die Wohngebäude einzubeziehen. Ausgenommen hiervon sind die besonders gekennzeichneten Gebäude, für die eine Garage an zentraler Stelle als Gemeinschaftsgarage ausgewiesen ist.
- 2.4 Die Garagen für Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen in Halbtiefelage zu errichten.
- 2.5 ~~Nebengebäude sind nur als Zuhörräume für Läden zulässig.~~

Zudem sollte **2.2** folgendermaßen geändert werden:

Garagen für 1- und 2-geschossige Einzelhäuser sind mindestens 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie **bezogen auf die Zufahrtsstraße** zurückzustellen.

(Hintergrund: Derzeit können bei Eckgrundstücken Garagen nicht an der seitlichen Grenze errichtet werden, wenn diese ebenfalls an eine Straße grenzt.)

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig folgenden

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat Bellheim fasst einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Lächer“. Die textlichen Festsetzungen sollen wie im Beschlussvorschlag geändert werden mit der Änderung, dass die Höhe von 2,00 m für Einfriedungen zur Straßenseite hin ausgeschlossen ist. Die Verwaltung wird mit der Entwurfserstellung und der Durchführung der Offenlage beauftragt.

TOP 12 Antrag auf Stellplatzablöse, Hördter Straße

Der Kreisverwaltung liegt aktuell die Bauvoranfrage zu dem Bauvorhaben Anbau eines Wohnhauses mit Garage an bestehendes Wohnhaus in der Hördter Straße vor. Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits erteilt.

Am 07.03.2018 erklärte der Antragsteller, dass aufgrund der Verschiebung der „virtuellen“ Baugrenze durch die Kreisverwaltung Germersheim, sich die ganze Planung des Vorhabens nach vorne verschoben hat und damit der zunächst geplante Unterstand und somit auch der 3. Stellplatz weggefallen ist.

Der Antragsteller beantragt deshalb bei der Ortsgemeinde Bellheim, einen zusätzlichen Stellplatz abzulösen.

Dieser Antrag auf Stellplatzablöse lag dem Bauausschuss bereits in der vergangenen Sitzung vor, darin wurde beschlossen, dass die Entscheidung über den Antrag, ohne eine Empfehlung des Bauausschusses, der Gemeinderat treffen soll.

Der Gemeinderat fasst folgenden

BESCHLUSS:

Für die Stellplatzablöse sprechen sich 9 Ratsmitglieder aus, dagegen 10 Ratsmitglieder bei 1 Enthaltung. Der Gemeinderat Bellheim beschließt somit, die Stellplatzablöse zu versagen.

TOP 15 Antrag zur Aussaat von Blühmischungen für Insekten

Fraktionsvorsitzender Dr. Sebastian Weinheimer (FWG Adam) informiert über den Antrag der Wählergruppe zur Aussaat von Blühmischungen für Insekten.

Durch den zunehmenden Einschnitt der Lebensräume für Insekten sollte die Gemeinde neben den bisherigen Ausgleichsmaßnahmen mehr für Insekten tun. In der Ortslage sind viele Flächen vorhanden, die bislang nur mit Rasen bewachsen sind. Diese könnten ganz oder teilweise mit Blühmischungen besät werden. Die Wählergruppe würde sich mit 1.000 € an den Kosten beteiligen.

Der Antrag wird im Gemeinderat positiv aufgenommen.

BESCHLUSS:

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, die Verwaltung zu beauftragen, geeignete Flächen für die Aussaat von Blühmischungen vorzuschlagen. Die weitere Vorgehensweise soll dann im Ortsentwicklungsausschuss beraten werden.

TOP 16 Informationen - Anfragen

a) Information der Vergabe- und Verkaufsbedingungen für Gewerbegrundstücke

(Preise für Grundstück und Wohnbauzuschlag lt. Beschl. GR v. 25.01.18 u. 20.03.18)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.18 die neuen Kaufpreise für Gewerbegrundstücke in Bellheim beschlossen und in der Sitzung am 20.03.18 den sich daraus ergebenden neuen Wohnbauzuschlag.

Anbei die Vergabe- und Verkaufsbedingungen in der Übersicht.

Der Gemeinderat hatte angemerkt zu prüfen ob es möglich ist für die Wohnbebauung eine Maßgabe im Rahmen der GRZ zu erstellen.

Dies ist jedoch nicht notwendig, da sich die Begrenzung bereits aus der Baunutzungsverordnung **BauNVO § 8** Gewerbegebiete ergibt, welche folgenden Wortlaut hat:

„§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in **Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**“

Somit muss diese Wohnbebauung unter 50% in Bezug zur Grundstücksfläche liegen, eine Festlegung der GRZ wäre nur in den Bebauungsplänen selbst regelbar.

b) Veranstaltung „Anderwelten“

Ortsbürgermeister Gärtner weist darauf hin, dass die Mittelaltermarkt Veranstaltung „Anderwelten“ vom 31.08. bis 02.09.2018 nicht bei der Festhalle sondern im Bereich Spiegelbachhalle, vorderes angrenzendes Gelände und auf dem Gelände um den See stattfinden wird.

c) Namensänderung FWG Adam e.V.

Fraktionsvorsitzender Weinheimer informiert, dass die Freie Wählergruppe Adam ab sofort den Namen „Freie Wählergruppe Verbandsgemeinde e.V.“ trägt.

d) Beleuchtung am Weg zum Tennisplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung am Weg zu Tennisplatz nicht ausreichend sei. Defekte Leuchten sollen repariert werden.

e) Kreisel im Bereich der AVIA Tankstelle

Es wird nachgefragt, ob im Bereich der AVIA Tankstelle ein Kreisel möglich wäre. Die Verkehrssituation ist dort unbefriedigend. Es wird mitgeteilt, dass der LBM dies bisher ablehnt. Das Thema soll im Ortsentwicklungsausschuss beraten werden.

f) Elektrotankstellen

Auf Nachfrage informiert Ortsbürgermeister Gärtner, dass die vorgesehenen Elektrotankstellen beantragt und genehmigt sind und auch gebaut werden.

Weiterhin wird auf Nachfrage informiert, dass die Post in Bellheim noch keine Elektrofahrzeuge hat, weil die nötige E-Tankstelle fehlt.

g) Brücken

Auf Nachfrage wird informiert, dass die Brücke hinter dem Stadion in den nächsten 2,3 Monaten erneuert wird. Auch die Brücke hinter dem Rathaus zur VR-Bank muss erneuert werden.