



Finanzplan	250.502,56 €	166.811,25 €	83.691,31 €
	<b>Gesamt</b>	<b>Strom</b>	<b>Gas</b>
Jahresgewinn/-verlust	88.759,98 €	86.256,03 €	2.503,95 €
Ergebnis vor Steuern	128.767,71 €	125.053,11 €	3.714,60 €

Der Wirtschaftsplan wurde in der Sitzung des Werkausschusses am 02.03.2017 vorberaten. An dieser Sitzung hat auch ein Mitarbeiter der Stadtwerke Neustadt GmbH teilgenommen, der für nähere Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung stand.

Der Wirtschaftsplan ist nach erfolgter Abschlussberatung und entsprechender Empfehlung vom Gemeinderat zu beschließen.

**Es wurde über folgenden Beschluss abgestimmt:**

Entsprechend der Beschlussempfehlung des Werkausschusses in seiner Sitzung am 02.03.2017 beschließt der Gemeinderat den Wirtschaftsplan 2017 in der vorliegenden Fassung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**2 Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung im Stadtbezirk 32 für die Stadt Neustadt an der Weinstraße  
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - EILENTSCHEIDUNG**

Der Stadtrat Neustadt a. d. W. hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 beschlossen für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ im Stadtbezirk 32 im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung im Stadtbezirk 32, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen und um Stellungnahme bis zum 22.02.2017 gebeten.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung der vorstehenden Bauleitpläne wird mit dem stetigen Vermarktungsfortschritt bereits erschlossener Gewerbeflächen und der fortwährend hohen Nachfrage nach gewerblichem Bauland begründet, wobei dadurch der kurzfristige Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden soll. Als Flächen sind hierfür das derzeit als Messe- und Festplatz ausgewiesene, jedoch nicht als solches genutzte Gelände an der Louis-Escande-Straße vorgesehen (Bereich östlich Bestand Fa. Decathlon), wodurch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kasernenstraße“ erforderlich wird. Im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ aufgestellt, um die vorbereitenden Bauleitplanung ebenfalls an die Planungsziele anzupassen.

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zu beiden Verfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ und die Aufstellung des Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung. Es sind hier nur Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Sortimente (Baumärkte, Boote, Elektrogroßgeräte, Möbel, etc.) zulässig und daher keine negativen Auswirkungen auf die Verbandsgemeinde zu erwarten. Dennoch sind die hierzu getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht ganz eindeutig. Um nachteilige Auswirkungen für die Verbandsgemeinde Deidesheim und der ihr angehörenden Gemeinden durch Ansiedelung von Einzelhandelbetrieben, die nicht der Sortimentenliste für nicht innenstadtrelevante Sortimente entsprechen, zu vermeiden wird hier Konkretisierungsbedarf gesehen.

Zur Klarstellung wird angeregt die Textlichen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans für die Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1.1.2, wie folgt zu konkretisieren:

1.1.2. Einzelhandelsbetriebe und der Verkauf von Waren sind nur unter folgenden Maßgaben zulässig:

1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind bzw. der Verkauf von Waren ist nur für nicht innenstadtrelevante Sortimente gem. **der Seiten 151-152 aus** der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2) zulässig.

1.1.2.2 Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren der innenstadtrelevanten Sortimente gem. **der Seiten 148-150 aus** der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2) zulässig, sofern folgende Maßgaben eingehalten werden: Je Betrieb auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10% der zulässigen Grundfläche des Betriebsgrundstücks, jedoch maximal einer Fläche von jeweils 100 m<sup>2</sup>.

1.1.2.3 Der Verkauf von Waren der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. **der Seite 150 unten aus** der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2) ist unzulässig.

Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme ist bereits am 22.02.2017 abgelaufen. Da die nächste Sitzung des Verbandsgemeinderates jedoch erst für den 30.03.2017 terminiert war, wurde gemäß § 48 GemO der Abgabe einer Stellungnahme im Sinne der Verbandsgemeinde und der ihr angehörenden Gemeinden durch den Bürgermeister Peter Lubenau, im Benehmen mit dem 1. Beigeordneten Gerd Metz, anstelle des Verbandsgemeinderates, zugestimmt.

**Der Gemeinderat Meckenheim nimmt die getroffene Eilentscheidung zur Kenntnis.**

Ratsmitglied Martina Dopp der FWG-Fraktion nahm vor dem Tagesordnungspunkt „Bauvorhaben“ wie folgt Stellung:

Das Landestransparenzgesetz soll den Informationsanspruch der Öffentlichkeit auch bei Bauvoranfragen Rechnung tragen. Hinsichtlich des persönlichen Datenschutzes besteht jedoch ein Widerspruch, da dieser nicht gewährleistet ist.

Durch die Bekanntgabe der Flurstücksnummer bzw. Straßennamen mit Hausnummer besteht für jedermann die Möglichkeit, die Bauherren zu ermitteln.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird das Ratsmitglied Martina Dopp bei privaten Bauvorhaben nicht mehr an der Beratung und Beschlussfassung teilnehmen. Dieser Auffassung schließen sich die Ratsmitglieder Uwe Ruffer, Michael Braun und Stephanie Masella an.

### **3 Bauvorhaben**

#### **3.a Bauvoranfrage zum Neubau eines Bürogebäudes und Carport sowie der Neuordnung des Betriebsgeländes auf dem Grundstück Eichengasse 27a, Flst.Nr. 107 und 110/1**

Die Bauherren betreiben in Meckenheim eine Baufirma und beabsichtigen, auf dem Flurstück Nr. 110/1 ein neues Bürogebäude, einen Carport sowie Stellplätze zu errichten. Im Zuge dieser Maßnahme soll der auf dem Flst.Nr. 107 und dem nördlichen Teil des Flst.Nr. 110/1 gelegene und mit Baugenehmigung Az. 35-01319/02/He-Ph vom 07.01.2003 genehmigte Lagerplatz neu geordnet werden.

Geplant ist, ca. 18 m südlich der auf dem Flst.Nr. 110/1 vorhandenen Halle und ca. 32,50 m nördlich des Wirtschaftsweges Flst.Nr.165 ein Bürogebäude mit einer Grundfläche von ca. 156

m<sup>2</sup> zu errichten. Dieses soll eingeschossig ausgeführt werden und ein von Nord nach Süd geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 3° erhalten. Die Firsthöhe soll bei ca. 4 m, die Traufhöhe bei ca. 3,30 m liegen. Nach Süden wird das Bürogebäude durch einen als Gartenfläche genutzten Teil des Grundstückes vom Wirtschaftsweg Flst.Nr. 165 getrennt, über den das Grundstück erschlossen ist.

Das Bürogebäude soll - wie die bestehende Halle auch - grenzständig zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Um die Nachbarn vor eventuell auf dem Grundstück entstehenden Emissionen zu schützen, soll in dem Bereich zwischen der Halle und dem Bürogebäude eine 3,30 m hohe (Schallschutz-) Mauer errichtet werden.

Im Bereich des geplanten Bürogebäudes werden derzeit noch einzelne Materialien gelagert, die dann in den Bereich nördlich der Halle (Flst.Nr. 107 und Teilbereich des Flst.Nr. 110/1) verlagert werden sollen. In diesem Zusammenhang wird die Lagerung der unterschiedlichen Werkstoffe und Materialien auf der bestehenden Fläche neu geordnet. Hierzu sollen im nördlichen Bereich Sand, Kies und Schotter gelagert werden, während im südlichen Bereich der Fläche, unmittelbar angrenzend an die Halle, Baustoffe gelagert werden sollen.

An der östlichen Grundstücksgrenze soll – dem Bürogebäude gegenüberliegend - ein Carport zur Unterbringung von zwei Fahrzeugen (Grundfläche ca. 53 m<sup>2</sup>) sowie sieben weitere Stellplätze geschaffen werden. Der Carport soll in Holzständerbauweise ausgeführt werden, 2,45 m hoch sein und ein Flachdach erhalten.

Nachdem für das im Außenbereich der Gemeinde Meckenheim liegende Flurstück Nr. 110/1 bereits im Jahr 1979 die Genehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle erteilt worden war, wurde es bei der Aufstellung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans im Jahr 2005 zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt, wobei sich hierdurch allerdings nicht automatisch eine Zuordnung zum Innenbereich ergibt.

Ein Vorhaben im Außenbereich ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine Privilegierung vorliegt. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist jedoch auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise im Außenbereich errichteten gewerblichen Betriebs genehmigungsfähig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Nach Auffassung der Verwaltung stellt die geplante Bebauung des Flst.Nr. 110/1 mit einem Bürogebäude eine solche angemessene und auch schlüssige Ergänzung dar. Das Bürogebäude passt sich in Bezug auf die Bauweise an die bestehende Halle an; die geplante Schallschutzmauer zwischen den beiden Gebäuden dient zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke an der Eichengasse.

Die geplanten Maßnahmen im nördlichen Teilbereich des Flurstückes Nr. 110/ und des westlich davon liegenden Flurstückes Nr. 107 beziehen sich lediglich auf eine Neuorganisation der Lagerflächen für die einzelnen Materialien und Werkstoffe, die nicht als bauliche Maßnahme zu werten ist und die sich innerhalb der in der Baugenehmigung aus dem Jahr 2001 festgelegten Fläche bewegt.

Wegen der Außenbereichslage der Antragsgrundstücke sollte im weiteren Verfahren die Untere Naturschutzbehörde beteiligt werden um zu prüfen, inwiefern hier Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind (Übergang von bebauter zu freier Landschaft). Auch sollte sichergestellt werden, dass Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie des Hochwasserschutzes in ausreichendem Maße bei der Neuorganisation der Lagerfläche berücksichtigt werden.

#### **Es wurde über folgenden Beschluss abgestimmt:**

Der Gemeinderat Meckenheim beschließt, zu der Bauvoranfrage zum Neubau eines Bürogebäudes und Carport sowie der Neuordnung des Betriebsgeländes auf dem Grundstück Eichen-

gasse 27a, Flst.Nr. 107 und 110/1 das Einvernehmen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

An der Beratung und Abstimmung nahmen folgende Ratsmitglieder nicht teil:

Braun Michael, Dopp Martina, Masella Stephanie, Ruffer Uwe

Das Ratsmitglied Beate Wagner (SPD) hat an der Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung nicht teilgenommen.

**Hinweis an die Kreisverwaltung:** Wegen der Außenbereichslage der Antragsgrundstücke sollte im weiteren Verfahren die Untere Naturschutzbehörde beteiligt werden. Auch in Bezug auf die Neuorganisation der Lagerfläche wird die Kreisverwaltung um Beteiligung der Fachbehörden gebeten, um sicher zu stellen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

**3.b Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Rödersheimer Straße, Flst.Nr.3140/4, 67149 Meckenheim**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Rödersheimer Straße, Flst.Nr. 3140/4 ein Zweifamilienhaus in offener Bauweise zu errichten. Hierbei sollen sich die beiden Wohneinheiten je zur Hälfte in Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden, so dass das Gebäude optisch wie ein Doppelhaus anmutet. Der Baukörper soll ca. 12 x 16 m groß werden und zweigeschossig ausgeführt werden.

Der Baukörper soll in einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die für das Gebäude notwendigen Stellplätze werden im nördlichen sowie im südlichen Grenzabstand als Einzelgaragen mit davor angeordneten offenen Stellplätzen angeordnet, so dass für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Antragsgrundstück Rödersheimer Straße, Flst.Nr. 3140/4 liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Meckenheim und ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Da hier kein Bebauungsplan besteht, wird das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt; das gemeindliche Einvernehmen wird notwendig.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich der Art der Nutzung in dem von Wohnnutzung geprägten Gebiet zweifellos zulässig. Auch bezüglich des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche passt sich das Vorhaben an die umgebende Bebauung an. Nach Auffassung der Verwaltung erfüllt das Antragsvorhaben die Kriterien des §34 BauGB, so dass gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens keine Bedenken bestehen.

**Es wurde über folgenden Beschluss abgestimmt:**

Der Gemeinderat Meckenheim beschließt, zu der vorgelegten Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Rödersheimer Straße, Flst.Nr.3140/4, 67149 Meckenheim das Einvernehmen gem. § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB zu erteilen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

An der Beratung und Abstimmung nahmen folgende Ratsmitglieder nicht teil:  
Braun Michael, Dopp Martina, Masella Stephanie und Ruffer Uwe.

#### **3.c Antrag zur Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei – Änderungsplan II“ bezüglich der Dachneigung einer Halle für Reifenmontage auf dem Grundstück Alte Ziegelei, Flst. Nr. 3924/19, 67149 Meckenheim**

Der Bauherr betreibt derzeit im Nebenerwerb einen Betrieb für die Montage und den Vertrieb von Auto- und Motorradreifen in Niederkirchen. Da er den dortigen Standort aufgeben muss, hat er das Flurstück Nr. 3924/19 im Jahr 2016 von der Gemeinde Meckenheim erworben.

Der Bauherr beabsichtigt nun den Neubau einer Halle für die Reifenmontage mit einem flach geneigten Satteldach. Sie soll eine Grundfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> (18,68 x 10,54 m), eine Firsthöhe von 6,79 m und eine Traufhöhe von 5,37 m erhalten. Die Dachneigung der Fertigteilhalle soll bei 15° liegen und mit Isopaneelen bedeckt werden.

Die notwendigen Stellplätze für den Gewerbebetrieb werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Da die geplante Dachneigung nicht den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen für Sattel- und Walmdächer von 25 - 40 ° entspricht, beantragt der Bauherr eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Grundstück Flst.Nr. 3924/19 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Alte Ziegelei, Änderungsplan II“ der Ortsgemeinde Meckenheim und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Unter den örtlichen Bauvorschriften sind im Bebauungsplan „Alte Ziegelei, Änderungsplan II“ folgende Festsetzungen für die Dachformen und Dachneigungen getroffen worden:

„B 1.1. Wohngebäude:	Satteldach, Walmdach	25 - 40 °
Nichtwohngebäude.	Flachdach, flach geneigte Dächer und Satteldach, Walmdach	0 – 15 ° 25 – 40 ° (...)

Da die geplante Dachneigung des Satteldaches der Halle bei 15° liegen soll, ist eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gem. § 69 Abs. 1 LBauO kann die Bauaufsichtsbehörde *„Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und aufgrund diese Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.“*

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Ausführung der geplanten Halle mit einer geringeren Dachneigung als im Bebauungsplan für Sattel- und Walmdächer festgesetzt wurde. Laut Bebauungsplan wären in dem Gebiet auch sonstige flach geneigte Dächer von 0 -15 ° möglich. Es werden weder öffentliche noch nachbarschaftliche Belange berührt. Eine Nachahmerwirkung ist in diesem Bereich nicht zu befürchten, da die Realisierung der Bebauung der weiteren im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke be-

reits in der Umsetzung ist. Durch die flachere Dachneigung werden zudem geringere Gebäudehöhen erreicht, als laut Bebauungsplan zulässig wären. Dies wirkt sich nach Auffassung der Verwaltung positiv auf die städtebauliche Situation im Bereich des Eckgrundstückes und des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Meckenheims aus.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu der geplanten Abweichung zu erteilen.

**Es wurde über folgenden Beschluss abgestimmt:**

Der Gemeinderat Meckenheim beschließt, zu dem vorgelegten Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei, Änderungsplan II“, Meckenheim, bezüglich der Dachneigung einer Halle für Reifenmontage auf dem Grundstück Alte Ziegelei, Flst. Nr. 3924/19, 67149 Meckenheim die Zustimmung gem. § 69 LBauO in Verbindung mit § 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: angenommen bei 1 Enthaltung**

An der Beratung und Abstimmung nahmen folgende Ratsmitglieder nicht teil:

Braun Michael, Dopp Martina, Masella Stephanie und Ruffer Uwe.

**4 Einwohnerfragestunde**

Es liegen keine Anfragen vor.

**5 Informationen/Anfragen**

- Das Ratsmitglied Birgitt Groß (CDU) wies darauf hin, dass in der Ruppertsberger Straße Richtung Ruppertsberg relativ schnell gefahren werde und das Aufstellen eines Geschwindigkeitsmessgerätes hier sinnvoll wäre.
- Das Ratsmitglied Karen Kröger-Wigger (CDU) schlägt vor, dass die Ratsmitglieder gemeinsam eine „Reinigungsaktion“ im Frühjahr durchführen könnten um Unrat und Müll in der Gemeinde aufzusammeln, welcher illegal entsorgt wurde.

Das Ratsmitglied Martina Dopp (FWG) ergänzt, dass die Bürger durch einen Aufruf im Amtsblatt in die „Reinigungsaktion“ mit einbezogen werden sollten.

Beginn der Sitzung: 20.00 Uhr  
Ende der Sitzung: 21.45 Uhr

Vorsitzender

Schriftführer

---

Heiner Dopp  
Ortsbürgermeister

---

Ogies Schmidt