

Niederschrift

Über die Sitzung des Gemeinderates Gemmerich,
am 19.06.2023; Uhrzeit: 19.00 Uhr, im Rathaus

I. Anwesende

Vorsitzender: Ortsbürgermeister nicht anwesend

Mario Winterwerber

Beigeordnete anwesend ja nein

Stephan Allmeroth 1. Beigeordneter
Vorsitzender:

Matthias Palm 2. Beigeordneter
Vorsitzender:

Mitglieder des Gemeinderates anwesend ja nein

Daniel Belau

Rainer Kress

Nico Knopp

Ingo Maus

Christopher Böhme

Christopher Peiter

Reimund Priestersbach

Uwe Teichmann

Madeleine Theis

Pierre von der Heidt

Es fehlten:

Teichmann, Uwe
Kress, Rainer
Theis, Madeleine

Sonstige Personen:

Heiß, Lisa (Verbandsgemeindeverwaltung, Bauabteilung)
Jacobi, Julian (Verbandsgemeindeverwaltung, Bauabteilung)

Schriftführer:

Babilon, Andrea (Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten)

Zur Anwesenheit:

Zu der Sitzung wurden die Beigeordneten, Ratsmitglieder und der Bürgermeister der Verbandsgemeinde unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen am: 12.06.2023

Die öffentliche Bekanntmachung von Zeit, Ort und Tagesordnung durch Aushang an den Bekanntmachungskästen ab 12.06.2023 Veröffentlichung des Sitzungstermin und der Tagesordnung in der Wochenzeitung „Blaues Ländchen aktuell“ erfolgte am: 15.06.2023

Tagesordnung:

I. öffentliche Sitzung:

- TOP 1: Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2: Genehmigung der Niederschrift der letzten Ratssitzung
- TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zu einem Bauantrag gemäß § 66 LBauO und Abweichungsantrag gemäß § 69 LBauO
- TOP 4: Informationen zum Zuwendungsbescheid klimaangepasstes Waldmanagement
- TOP 5: Verschiedenes

II. nicht öffentliche Sitzung:

- TOP I: Beratung und Beschlussfassung zu einem Stundungsantrag
- TOP II: Grundstücksangelegenheiten
- TOP III: Personalangelegenheiten

III. öffentliche Sitzung:

- TOP 6: Bekanntgabe des Ergebnisses der nicht öffentlichen Sitzung

Zu Tagesordnungspunkt 01:

Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ortsbürgermeister eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Ratsmitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Der Ortsbürgermeister begrüßt Frau Heiß und Herr Jacobi vom Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten sowie die Schriftführerin Frau Babilon. Des Weiteren macht er drauf aufmerksam, dass der TOP 5 zweimal auf der Einladung war und der letzten TOP durch TOP 6 ersetzt wird.

Zu Tagesordnungspunkt 02:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Ratssitzung

Die Sitzungsniederschrift vom 24.04.2023 wird einstimmig genehmigt.

Zu Tagesordnungspunkt 03:

Beratung und Beschlussfassung zu einem Bauantrag gemäß § 66 LBauO und Abweichungsantrag gemäß §69 LBauO

Gemeinderatsmitglied Nico Knopp verlässt wegen Ausschließungsgründen den Sitzungstisch und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Der Ortsbürgermeister übergibt das Wort an Frau Heiß von der Verbandsgemeindeverwaltung und diese erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Die Bauherren reichten mit Datum vom 20.04.2023 einen Bauantrag mit Abweichungsantrag zur Errichtung einer Stützmauer zur Hangabsicherung inkl. einer Absturzsicherung sowie der Errichtung eines Zaunes als Sichtschutz bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Miehlener Straße – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Gemmerich. Das Flurstück 40/23 grenzt im Osten an das Flurstück 40/22 (unbebauter Bauplatz im Eigentum der Ortsgemeinde), im Süden an die Flurstücke 43/3 und 43/1 (bebaute Privatgrundstücke) und im Westen an das Flurstück 40/38 (unbebauter Bauplatz im Eigentum der Ortsgemeinde) an.

Rein rechtlich gesehen handelt es sich gemäß einer Rückmeldung der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises regelmäßig dann um eine Stützmauer, wenn durch die Stützmauer ein natürliches Gelände abgefangen werden soll. Sobald mit einer Stützmauer ein künstlich geschaffenes Gelände abgefangen werden soll, handelt es sich nicht mehr um eine Stützmauer in diesem Sinne, sondern vielmehr um eine Einfriedung. Im vorliegenden Fall wurde das Flurstück 40/23 im Rahmen der Errichtung des darauf bereits befindlichen Wohngebäudes massiv aufgeschüttet, um auf diese Weise eine begradigte Fläche zur Errichtung des Wohngebäudes zu

erhalten. Mithin wurde das natürliche Gelände verändert und die von den Bauherren beantragte Stützmauer soll nun ein künstlich geschaffenes Gelände abfangen. Damit wäre diese für den Bereich des künstlichen Geländes nach obiger Rechtsauffassung als Einfriedung anzusehen. Sofern auf der beantragten Stützmauer eine Absturzsicherung oder auch ein Sichtschutz errichtet werden soll, ist die bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit zu betrachten und nicht als separate Vorhaben.

Der Bebauungsplan trifft unter der Ziffer 7.2 eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen. Hiernach sind als Einfriedungen der Grundstücke Mauern von max. 0,5 m Höhe, sowie Hecken und naturbelassene Holzzäune zulässig. Entlang der Front an Straßen und Wegen dürfen sie die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind keine Mauern zulässig (dies ist hier jedoch nicht einschlägig).

Zur genaueren Beschreibung bzw. Planung des Bauvorhabens wird an dieser Stelle auf die ergänzende Präsentation der Verbandsgemeindeverwaltung zum Bauvorhaben verwiesen. Nachstehend daher nur eine kurze Übersicht über das Vorhaben:

- **Osten:** Stützmauer, Stützmauer mit Absturzsicherung, Sichtschutz
- **Süden:** Sichtschutz
- **Westen:** Stützmauer mit Sichtschutz, Stützmauer mit Absturzsicherung, Sichtschutz
- **Norden:** keine Einfriedung

Da sämtliche bauliche Anlagen zwischen (privaten/gemeindeeigenen) Baugrundstücken und gerade nicht entlang der Front von Straßen und Wegen errichtet werden sollen, ist hier die Festsetzung einschlägig, dass Einfriedungen in Form Mauern mit max. 0,5 m, sowie Hecken und naturbelassene Zäune zulässig sind, wobei die Höhe der Hecken und naturbelassene Zäune nach Einschätzung der Verbandsgemeindeverwaltung aufgrund der gewählten Formulierung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausdrücklich geregelt bzw. festgesetzt wird.

Damit **widerspricht** nach Einschätzung der Verbandsgemeindeverwaltung die geplante **Stützmauer mit Sichtschutz und/oder Absturzsicherung** an der **östlichen** und **westlichen Grundstücksgrenze** den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Miehlener Straße – 1. Änderung“. Die geplante Stützmauer mit Absturzsicherung entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Nachbar Gemeinde) misst der an höchsten Stelle ausweislich der eingereichten Unterlagen 2,99 m. An der westlichen Grundstücksgrenze (Nachbar Gemeinde) misst die geplante Stützmauer mit Sichtschutz an der höchsten Stelle 3,20 m und die geplante Stützmauer mit Absturzsicherung an der höchsten Stelle 2,99 m. Da die bauliche Anlage (Stützmauer mit Absturzsicherung/Sichtschutz) als Gesamtheit zu betrachten ist, werden durch die Ausgestaltung in der vorliegenden Größenordnung Abstandsflächen ausgelöst! Die für bauliche Anlagen erforderlichen Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Damit das Vorhaben in der vorliegenden Form verwirklicht werden kann, wird nach Einschätzung der

Verbandsgemeindeverwaltung die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstückes 40/23 und zu Lasten der noch unbebauten gemeindlichen Flurstücke 40/38 und 40/22 erforderlich. Durch die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast verpflichtet sich der Baulastgeber die Abstandsflächen, welche der Baulastnehmer nicht auf seinem eigenen Grundstück nachweisen kann, stattdessen auf dem angrenzenden Grundstück nachzuweisen und diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die noch unbebauten und unverkauften gemeindlichen Flurstücke 40/38 und 40/22 würde eine dahingehende Belastung einen Wertverlust bedeuten und könnte die Vermarktung der Grundstücke zumindest erschweren.

Zu der beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhe der Stützmauer in ihrer Gesamtheit ist eine Anhörung der Ortsgemeinde Gemmerich erforderlich und ein Beschluss dahingehend zu fassen, ob die Ortsgemeinde der Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 40/28 und 40/22 zustimmen würde. Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung bestehen gegen die Errichtung der geplanten Stützmauer bzw. Stützmauer mit Sichtschutz und/oder Absturzsicherung aufgrund der massiven Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes **Bedenken**. Wir empfehlen der Ortsgemeinde Gemmerich daher die Abgabe einer **negativen Stellungnahme** im Rahmen der Anhörung und können die Zustimmung zur Eintragung der Abstandsflächenbaulasten **nicht empfehlen**.

Der **Sichtschutzzaun ohne Stützmauer** entlang der **östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze** widerspricht nach Einschätzung der Verbandsgemeindeverwaltung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und könnte damit **zulässig** sein. Hierzu ist lediglich die Abgabe einer gemeindlichen Stellungnahme erforderlich. Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung bestehen hinsichtlich der Errichtung des Sichtschutzzaunes (ohne darunter befindliche Stützmauer) mit einer Höhe von 1,60 m entlang der östlichen, südlichen und festlichen Grundstücksgrenze **keine Bedenken**. Wir empfehlen der Ortsgemeinde Gemmerich die Abgabe einer positiven Stellungnahme

Der Gemeinderat beschließt,

- a. die Abgabe einer **negativen** Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zu der beantragten Abweichung von der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zu der maximal zulässigen Höhe von Mauern entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze, da die Abweichung von der verbindlichen textlichen Festsetzung zu massiv ist. Der Eintragung einer erforderlichen **Abstandsflächenbaulast** wird **nicht zugestimmt**.
Einstimmig
- b. die Abgabe einer **positiven** Stellungnahme zur Errichtung eines 1,60 m hohen Sichtschutzzaunes (ohne Stützmauer) entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.
Einstimmig

Gemeinderatsmitglied Nico Knopp kehrt an den Sitzungstisch zurück.

Zu Tagesordnungspunkt 04:

Informationen zum Zuwendungsbescheid klimaangepasstes Waldmanagement

Der Ortsbürgermeister informiert den Gemeinderat darüber, dass der beantragte Zuwendungsbescheid bewilligt wurde und vorliegt. Aus den Bundesmitteln steht der Gemeinde Gemmerich somit eine Zuwendung von 29.080,00 Euro für 290,80 Hektar Waldfläche zu.

Zu Tagesordnungspunkt 05:

Verschiedenes

Der Ortsbürgermeister informiert über das Anwesen in Kirchstraße 1 und übergibt das Wort an Frau Heiß. Diese bestätigt, dass die Kreisverwaltung vor Ort war und der Anlieger bestimmte Fristen zur Beseitigung der Mängel gesetzt bekommen hat. Auch das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde ist darüber informiert.

Der Ortsbürgermeister bedankt sich bei Frau Heiß und diese verlässt mit Herrn Jacobi den Sitzungssaal.

Der Ortsbürgermeister berichtet, dass die Baugenehmigung für den Funkmast erteilt wurde und er bei der Bauabteilung nachgefragt hat, wann Baubeginn sein kann. Hier fehlt ihm noch die Rückmeldung.

Der Ortsbürgermeister kommt auf den Arbeitseinsatz Spielplatz zu sprechen. Hier waren viele Helfer vor Ort, so dass nahezu alle Beanstandungen beseitigt werden konnten.

Der Ortsbürgermeister bittet die Ratsmitglieder im Anschluss an die Sitzung noch um ein Gespräch bzgl. der Organisation der Seniorenfeier für den 01.07.2023.

Gemeinderatsmitglied Christopher Peiter kommt auf die Problematik mit seinem Nachbarn in Bezug auf die Feuerwehr zu sprechen. Der Ortsbürgermeister erklärt, dass er hier nichts mehr gehört hat.

Gemeinderatsmitglied Ingo Maus fragt nach dem Weg und der Ausfahrt Baugebiet An der Miehlener Strasse. Der Ortsbürgermeister erläutert, dass die Reinigung der Straße und der Fahrbahn die Firma Abel und Weimar übernimmt, ebenso wie Kontrolle der Schlaglöcher bei der Ausfahrt Elektro Palm.

Gemeinderatsmitglied Daniel Belau fragt, wie weit die Umsetzung der Dogstationen wäre.

Gemeinderatsmitglied Christoph Peiter fragt nach dem Parkplatz an der Gemeindehalle, da dieser immer wieder von Dauerparkern genutzt wird. Da der Parkplatz ein öffentlicher Parkplatz ist, darf hier jeder parken. Dies kann man nicht unterbinden.

III. öffentliche Sitzung

Zu Tagesordnungspunkt 06:

Bekanntgabe des Ergebnisses der nicht öffentlichen Sitzung

Der Ortsbürgermeister gibt bekannt, dass dem Stundungsantrag stattgegeben wurde und die Gewerbesteuer über einen Zeitraum von 6 Monaten gezahlt werden kann. Ferner gibt er bekannt, dass Frau Babilon als Schriftführerin mit Mindestlohn eingestellt wird.



Mario Winterwerber
Ortsbürgermeister



Andrea Babilon
Schriftführer