

# Niederschrift

**Über die Sitzung des Gemeinderates Gemmerich,  
am 06.05.2024; Uhrzeit: 19.00 Uhr, im Rathaus**

I.	<b>Anwesende</b>			
	Vorsitzender: <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbürgermeister	nicht anwesend	<input type="checkbox"/>	
	<u><b>Mario Winterwerber</b></u>			
	Beigeordnete	anwesend	ja	nein
	<u><b>Stephan Allmeroth</b></u>	1. Beigeordneter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Vorsitzender:	<input type="checkbox"/>	
	<u><b>Matthias Palm</b></u>	2. Beigeordneter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Vorsitzender:	<input type="checkbox"/>	
Mitglieder des Gemeinderates				
		anwesend	ja	nein
	<u><b>Daniel Belau</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Rainer Kress</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Nico Knopp</b></u>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<u><b>Ingo Maus</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Christopher Böhme</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Christopher Peiter</b></u>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<u><b>Reimund Priestersbach</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Uwe Teichmann</b></u>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<u><b>Madeleine Theis</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<u><b>Pierre von der Heidt</b></u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Es fehlten:**  
Teichmann, Uwe  
Knopp, Nico  
Peiter, Christopher

### **Sonstige Personen:**

Köhler, Sandra, Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten  
Heiß, Lisa, Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten

### **Schriftführer:**

Babilon, Andrea, Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten

**Zu der Sitzung wurden die Beigeordneten, Ratsmitglieder und der Bürgermeister der Verbandsgemeinde unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen am: 29.04.2024**

**Die öffentliche Bekanntmachung von Zeit, Ort und Tagesordnung durch**

**Aushang an den Bekanntmachungskästen ab 29.04.2024**

**Veröffentlichung des Sitzungstermins und der Tagesordnung in der Wochenzeitung „Blaues Ländchen aktuell“ erfolgte am: 02.05.2024**

### **T a g e s o r d n u n g:**

#### **I. öffentliche Sitzung**

**Top 01:** Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

**Top 02:** Genehmigung der Niederschrift der letzten Ratssitzungen

**Top 03:** Beratung und Beschlussfassung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die neuen Verkehrsanlagen sowie des Kaufpreises für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Str. II“

a) Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Erschließungseinheit

b) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Ablösebetrages für die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“, „Bergstraße“, und „Taunusring“ im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Str. II“

c) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Verkaufspreises für den Erwerb von Grundstücken im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Straße II“

**Top 04:** Beratung und Beschlussfassung zu einem Bauantrag § 61 LBauO mit Abweichungsantrag nach § 69 LBauO -Errichtung einer Einfriedung/Stützmauer inkl. Absturzsicherung, Flur 5, Flurstück 43/1, Im Lerchenfeld

**Top 05:** Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf der Flur 4 Flurstück 1/2 Gemarkung Gemmerich

**Top 06:** Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe von Malerarbeiten (Fenster in der Halle und Eingangstür) im DGH

**Top 07:** Beratung und Beschlussfassung zum Kauf eines neuen Rasentraktors für den Friedhof

**Top 08:** Beratung und Beschlussfassung zur Aufnahme eines Mitpächters für den Jagdbezirk Gemmerich I

**Top 09:** Verschiedenes

## **II. nicht öffentliche Sitzung**

**Top I:** Grundstücksangelegenheiten (falls vorliegend)

**Top II:** Personalangelegenheiten (falls vorliegend)

## **III. öffentliche Sitzung**

**Top 10:** 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 Gemeinderatsmitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Der Ortsbürgermeister begrüßt die Schriftführerin Frau Babilon, Frau Lehn und Frau Heiß von der Verbandsgemeinde Nastätten.

Der Ortsbürgermeister möchte die Tagesordnung um einen Punkt erweitern, daher verschieben sich die anschließend Top's.

TOP 3 neu: Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang der Heilung im Verfahren der Bauleitplanung „An der Miehlener Straße II“ gem. § 215a BauGB hier: Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Allgemeine Zustimmung

### **Zu Tagesordnungspunkt 02:**

Genehmigung der Niederschrift der letzten Ratssitzungen

Die Sitzungsniederschrift vom 04.03.2024 und vom 18.03.2024 wird einstimmig genehmigt.

### **Zu Tagesordnungspunkt 03:**

Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang der Heilung im Verfahren der Bauleitplanung „An der Miehlener Straße II“ gem. § 215a BauGB hier: Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Der Ortsbürgermeister erläutert kurz den Top und zeigt über Caigos das angedachte Grundstück auf. Momentan ist dieses Grundstück verpachtet, hier müssten Gespräche

geführt werden. Es handelt sich um das Flurstück 54, Flur 9 in der Gemarkung Gemmerich. Benötigt werden 3.251 qm.

### **Beschluss:**

Um den Belangen des Umweltschutzes § 2a BauGB gerecht zu werden, beschließt der Gemeinderat im Verfahren der Heilung der Bauleitplanung „An der Miehlener Straße II“ gem. § 215a BauGB, dass neben dem Kompensationsüberschuss von 3.574 qm aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rotheck“ noch eine weitere externe Fläche, nämlich das Flurstück 54, Flur 9, Gemarkung Gemmerich („Am Hahnweg“) mit einer Größe von 6.440 qm, zur Kompensation zur Verfügung gestellt werden soll.

### **Beschluss: einstimmig**

#### **Zu Tagesordnungspunkt 04:**

Beratung und Beschlussfassung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die neuen Verkehrsanlagen sowie des Kaufpreises für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Str. II“

- a) Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Erschließungseinheit
- b) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Ablösebetrages für die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“, „Bergstraße“, und „Taurusring“ im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Str. II“
- c) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Verkaufspreises für den Erwerb von Grundstücken im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Straße II“

Der Ortsbürgermeister übergibt das Wort an Frau Lehn von der Verbandsgemeindeverwaltung. Diese erläutert kurz die Sachlage.

#### **Sachverhalt**

a.) Im Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ sind 4 Erschließungsanlagen ausgewiesen. Grundsätzlich wird nach § 3 Absatz 2 Satz 1 der Erschließungsbeitragssatzung für jede einzelne Erschließungsanlage der beitragsfähige Erschließungsaufwand und der sich daraus ergebende Erschließungsbeitragssatz ermittelt. Daraus resultieren unterschiedliche, oft gravierend hohe Beitragssätze. Ausnahmsweise können mehrere Erschließungsanlagen zusammengefasst werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Nebenstraßen von derselben Hauptstraße abzweigen und diese funktional von der Hauptstraße abhängig sind. Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“ und „Bergstraße“ von der Haupterschließungsanlage „Taurusring“ abhängig, so dass die Voraussetzungen für

die Bildung einer Erschließungseinheit vorliegen. Folglich kann ein einheitlicher Erschließungsbeitragssatz ermittelt werden.

**Beschluss:**

Die im Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ geplanten Erschließungsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“, „Bergstraße“ und „Taunusring“ dargestellt, werden zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst.

**Beschluss: einstimmig**

b.) Festlegung des Ablösebetrages für die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“, „Bergstraße“ und „Taunusring“ im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Straße II“

Der Ortsbürgermeister kommt kurz auf die damalige Beschlussfassung zu sprechen und erläutert den neuen Erschließungsbeitrag. Anschließend übergibt er das Wort an Frau Lehn, die die Sachlage erläutert.

**Sachverhalt**

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat den B-Plan „An der Miehlener Straße II“ erstellt. Die im Baugebiet gelegenen Verkehrsanlagen wurden mit vorangegangenen Beschluss zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst. Die bisherigen Bauplätze im östlichen angrenzenden Teil wurden mittlerweile fast komplett veräußert, sodass die Gemeinde nun im westlichen Teil die Verkehrsanlage erstmalig herstellen und die bereits vermessenen Bauplätze zum Verkauf anbieten möchte. Hierfür gibt es bereits auch einige Interessenten.

Die Verwaltung hat aufgrund der bereits vorliegenden Rechnungen für das Baugebiet, für die Baustraße und des prognostizierten Endausbaus eine Beitragsprognose erstellt. Die Beitragsprognose dient der 100 prozentigen Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch. Die Ablösung wird in den notariell abzuschließenden Kaufverträgen nach einem mit dem Notariat besprochenen Muster eingearbeitet und ist nicht von der Grunderwerbsteuer betroffener Bestandteil des Verkaufspreises.

Die beitragsfähigen Kosten für die Erschließung betragen rund 2.502.780,04 €.

Von diesen Kosten trägt die Ortsgemeinde 10 v.H., 250.278,00 €. Somit sind 2.252.502,03 € auf die Grundstücke, die an der Erschließungsanlage liegen, umzulegen.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 39.033,00 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Ablösungsbetrag in Höhe von 57,71 €/m<sup>2</sup> (2.252.502,03 € / 39.033,00 m<sup>2</sup>) Grundstücksfläche.

**Beschluss:**

Der Betrag zur Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht beträgt 57,71 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ist komplett mit Zahlung des Kaufpreises für Grund- und Boden fällig.

**Beschluss: einstimmig**

c.) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Verkaufspreises für den Erwerb von Grundstücken im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Straße II“

**Sachverhalt:**

Auch hier erläutert Frau Lehn kurz die genaue Sachlage.

In den Kaufpreis werden alle Kosten im Rahmen der Schaffung von Bauland, die nicht in dem Erschließungsbeitrag eingerechnet wurden, auf die Gesamt-Grundstücksflächen verteilt.

Die Kosten (Erwerb v. Flächen, bereitgestelltes Vermögen, Vermessungskosten, Bebauungsplankosten, 10 % Anteil an der Erschließung) betragen rund 1.832.488,15 €. Diese sind auf die insgesamt 31.719,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche umzulegen.

Zur Kostendeckung ist somit ein Verkaufspreis von mind. 57,77 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festzusetzen.

Die Berechnung eines Baukostenzuschusses erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke gesondert und ist nicht im Kaufpreis oder in den Erschließungskosten enthalten.

Es kam zu Diskussionen bei der Schließung der Wirtschaftlichkeitslücke für den Ausbau des Gebietes mit Glasfaser. Hier findet man einen Betrag von 80.181,82 €. Der Ortsbürgermeister ist der Meinung es gab einen Beschluss in Höhe v. ca. 18.000,00 €. Frau Lehn konnte in den Unterlagen nichts finden, möchte sich aber noch einmal diesbezüglich melden und Bescheid geben was es mit dem Betrag auf sich hat. Der Rat wird in der nächsten Sitzung über das Ergebnis der Prüfung informiert. Die Festlegung des Verkaufspreises erfolgt mit den eingerechneten 80181,82 Euro.

**Beschluss:**

Der Verkaufspreis wird in Höhe von 121,21 € pro qm für Gemmericher Einwohner und 131,21 € pro qm für Auswärtige beschlossen. In diesem Betrag ist der Ablösebetrag für die Ablösung des Erschließungsbeitrages für die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen „An den Sonnengärten“, „Wiesenweg“, „Bergstraße“ und „Taurusring“ im Bebauungsplangebiet „An der Miehlener Straße II“ in Höhe v. 57,71 € enthalten.

**Beschluss: einstimmig**

Der Ortsbürgermeister bedankt sich bei Frau Lehn und diese verlässt den Sitzungssaal.

#### **Zu Tagesordnungspunkt 05:**

Beratung und Beschlussfassung zu einem Bauantrag § 61 LBauO mit Abweichungsantrag nach § 69 LBauO - Errichtung einer Einfriedung/Stützmauer inkl. Absturzsicherung, Flur 5, Flurstück 43/1, Im Lerchenfeld

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

#### **Sachverhalt**

Das vorliegend beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Höhlchen“ der Ortsgemeinde Gemmerich. Die Unterlagen für das auf dem Anwesen befindliche Wohngebäude wurden mit Freistellungsanzeige vom 19.09.2022 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten zur Prüfung eingereicht. Das Wohngebäude ist zwischenzeitlich weitestgehend fertiggestellt; der hier vorliegende Antrag beschäftigt sich nun mit der Gestaltung der Außenanlagen und es wird die Errichtung einer Einfriedung bzw. einer Stützmauer beantragt.

Gem. Nr. 9 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu Abgrenzungen und Einfriedungen von Grundstücken ist alles Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Entlang der Straße darf dieses Mauerwerk eine Höhe von 50 cm über dem Bürgersteig nicht überschreiten. Als Einfriedung entlang öffentlicher Wege sind außerdem Naturholzzäune, lebende Hecken und Metallzäune – auch in Verbindung mit dem vorgenannten Mauerwerk – zugelassen. Die Gesamthöhe über Bürgersteig darf 80 cm nicht überschreiten. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m erfolgen, wobei der massive Teil 50 cm nicht überschreiten darf. Damit regelt der Bebauungsplan „Am Höhlchen“ die Einfriedung und Abgrenzung von Grundstücken in einem relativ strengen Rahmen – als Vergleich soll hier die Regelung der LBauO angeführt werden, nach welcher Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich baugenehmigungsfrei sind.

Da beim Herstellen der Gründung des Wohnhauses Höhendifferenzen zu den Nachbargrundstücken als auch den Straßen und Wegen entstanden sind, welche nun durch Stützmauern abgefangen werden müssen, begehren die Bauherren vorliegend eine Befreiung von den o. g. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes,

Die Stützmauern sollen nahezu das gesamte Grundstück umgrenzen mit Ausnahme der Zufahrt und einem Teil an der westlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund den stattgefundenen Geländebewegungen müssen die Stützmauern in Teilen höher als 1 m ausgeführt werden, weshalb hier auf den Stützmauern zusätzlich Absturzsicherungen in Höhe von (mind.) 90 cm anzubringen sind.

Es sind folgende **Maximal-Höhen der Stützmauern** geplant:

**Nördlich:**

1,80 m zzgl. Absturzsicherung von 90 cm = 2,70 m an höchster Stelle (u. a. gemeindeeigenes Baugrundstück angrenzend)

**Östlich:**

1,60 m zzgl. Absturzsicherung auslaufend auf 0,00 m; Zufahrt frei = 2,50 m an höchster Stelle

**Südlich:**

1,00 m zzgl. Absturzsicherung = 1,90 m durchgehend

**Westlich:**

1,80 m zzgl. Absturzsicherung auslaufend auf 0,00 m; = 2,70 m an höchster Stelle (gemeindlicher Feldweg angrenzend)

Damit wird hier nicht nur das Maß des Mauerwerks (max. 50 cm über Bürgersteig), sondern darüber hinaus auch die maximal zulässige Gesamthöhe (Einfriedung + Mauerwerk max. 80cm an Straße und öffentlicher Wege bzw. 50cm / 1,50 m rückwärtig) überschritten. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch die Besonderheit, dass die Stützmauern in erster Linie höherliegendes Gelände abfangen sollen und hierdurch vielmehr durch die Bauherren selbst eingesehen werden, als durch andere. Für Außenstehende wird in erster Linie die Absturzsicherung von 90 cm, welche die Stützmauern überragt, einsehbar sein. Dies ist so auch aus der vorgelegten Schnitt A:A Darstellung ersichtlich. Lediglich im Bereich zur Straßenverkehrsanlage „Im Lerchenfeld“ wird die Stützmauer zzgl. Absturzsicherung einsehbar sein.

Aus Sicht der VGV Nastätten besteht gegen das vorliegende Vorhaben und die beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken. Der Bebauungsplan mit seinen gestalterischen Festsetzungen zur Abgrenzung und Einfriedung von Grundstücken wurde vor mehr als 40 Jahren ausgearbeitet und aufgestellt. Seitdem haben sich nicht nur die Möglichkeiten zur Abgrenzung und Einfriedung von Grundstücken, sondern auch die gestalterischen Vorstellungen diesbezüglich verändert. Aus Sicht der VGV Nastätten ist die vorliegende Stützmauer eine saubere Lösung zum Abfangen des höherliegenden Geländes und trägt u. E. zusätzlich dazu bei, dass das angeschüttete Gelände etwa bei Regenereignissen nicht ausgespült wird.

Abschließend möchten wir die Ortsgemeinde Gemmerich darauf hinweisen, dass gem. der privatrechtlichen Regelung des § 42 Abs. 1 Landesnachbarrechtsgesetz RLP Einfriedungen von einem Wirtschaftsweg 50 cm zurückbleiben müssen. Der hier westlich angrenzende Parzelle 190 wird durch den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ als Wirtschaftsweg verbindlich festgesetzt. Sofern die Ortsgemeinde Gemmerich von diesem privatrechtlichen Anspruch Gebrauch machen möchte, bitten wir um Mitteilung. Die Wirtschaftswegparzelle misst hier eine Breite von ca. 4,50 m.



Es kommt zu einigen Fragen und Diskussionen. Frau Heiß erklärt, dass der Beschluss dementsprechend angepasst und formuliert werden kann. Der Ortsbürgermeister findet das so nicht beschlussfähig, da zu viele Ungereimtheiten im Antrag zu finden sind, wie zum Beispiel der Wirtschaftsweg, vorne zur Straße hin ist die Aufschüttung zu hoch. Die im Bauantrag gezeichneten L-Steine zur Ausführung der geplanten Stützmauern sind auf die Grundstücksgrenze gezeichnet, sollen aber wohl nicht auf der Grenze eingebaut werden.

Er schlägt vor, dass **Einvernehmen nicht herzustellen**, die Eigentümer zu bitten den Bauantrag zurückziehen und neu einreichen, wenn alles geklärt ist.

Der Gemeinderat ist damit einstimmig einverstanden.

#### **Zu Tagesordnungspunkt 06:**

Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf der Flur 4 Flurstück 1/2 Gemarkung Gemmerich

Beigeordneter Matthias Palm rückt wegen Ausschließungsgründen vom Sitzungstisch ab und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Der Ortsbürgermeister übergibt auch hier das Wort an Frau Heiß und diese erläutert die Sachlage.

Der Bauherr begehrt die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage zur Volleinspeisung der erzeugten solaren Energie an das 20 KV Ortsnetz. Für die Wirtschaftlichkeit der Anlage soll darüber hinaus die PV-Solartische auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Gemmerich, indem ein Mischgebiet nach § 6 BauGB festgesetzt ist.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mischgebiete sind geplante Gemengelagen insofern, als sie als allgemein zulässige Nutzungen in solche vereinigen, die potenziell miteinander in Konflikt geraten können, ohne diesen Konflikt von vornherein zu lösen. Das Mischgebiet vereinigt damit zwei gleichrangig nebeneinanderstehende Hauptnutzungen, nämlich das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die qualitative und quantitative Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit bestimmen die Eigenart des Mischgebiets.

Bei der begehrten PV-Freiflächenanlage handelt es sich nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Nebenanlage. Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück oder des Baugebiets selbst dienen.

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO können in allen Baugebieten Anlagen für erneuerbare Energie ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung in § 14 Abs. 2 BauNVO trägt einigen ausgewählten, besonders wichtigen Grundbedürfnissen Rechnung, die in allen Baugebieten gleichermaßen auftreten (vgl. BVerwG Ure. v. 30.8.2012 - 4 C 1.11, BVerwGE 144, 82 Rn. 21 = NV wZ 2013, 304 = ZIBR 2013, 42

= BauR 2013, 191).

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO fallen unter den Begriff Anlagen für erneuerbare Energien, Anlagen die Energie aus erneuerbaren Quellen gewinnen und verteilen, wie Solaranlagen und Photovoltaikanlagen. Zweck der Ausnahmeregelung ist es, die Zulassungsmöglichkeiten für Anlagen für erneuerbare Energien zu erweitern und dadurch die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien zu unterstützen, wenn die erzeugte Energie überwiegend oder vollständig in ein öffentliches Netz eingespeist wird. Damit dient die Ausnahme einem wichtigen öffentlichen Interesse. Auch diese Ausnahme ist im Verhältnis zu § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO subsidiär anwendbar.

Für diese Fallgruppe eröffnet der § 14 Abs. 3 BauGB eine Zulassungsmöglichkeit für solche Energieanlagen, die anderweitig - sei es nach den Zulässigkeitskatalogen der Baugebietsvorschriften oder nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO mangels baulicher und/oder funktioneller Unterordnung und im Falle der Anlagen für solare Strahlungsenergie mangels baulicher Unterordnung - nicht zulässig oder nicht zulassungsfähig sind.

Baulich selbständige Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung mit Energie aus erneuerbaren Quellen sind bereits nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig, und bei Einspeisung der gewonnenen Energie in ein öffentliches Netz baulich untergeordnete Anlagen für solare Strahlungsenergie unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 BauGB seit der Änderungsverordnung ebenfalls, allgemein zulässig sind, z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m in Gewerbe- und Industriegebiete.

Der Paragraph 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erweitert den Anwendungsbereich auf sonstige einspeisende und damit gewerbliche Solaranlagen, wie auch auf unbebauten Flächen. Die Erweiterung gilt aber nur für Gewerbe und Industriegebieten und nur in sonstigen Sondergebieten die zu einer Erweiterung der Zulässigkeit führen.

Die begehrte PV-Freiflächenanlage des Antragstellers mit der Volleinspeisung in das 20 KV Ortsnetz, soll auf eine unbebaute Fläche in einem Mischgebiet errichtet werden. Aufgrund der Größe ist davon auszugehen, dass diese als eine gewerbliche Solaranlage einzustufen ist.

Daher ist von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises zu prüfen, ob die geplante PV-Freiflächenanlage die qualitative und quantitative Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe, hier die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage der Eigenart und der Demission dem Baugebietstyp Mischgebiet nicht widerspricht. Zudem soll geprüft werden, ob die PV-Anlage die städtebauliche Ästhetik und das Wohnen bezüglich des angrenzenden Baugebietes „An der Miehlener Straße II“ nicht beeinträchtigt. Die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes gem. § 15 BauNVO wegen den schutzwürdigen Interessen der Nachbarn sind ebenfalls zu prüfen (z.B. Blendwirkung). Laut der Satzung darf das Grundstück nur über die Bergstraße erschlossen werden. Für die Erschließung ist daher eine Zuwegungsbaulast erforderlich, da das Grundstück an einer nicht gewidmeten Verkehrsanlage angrenzt.

Es kommt zu regen Diskussionen, auch bezgl. der 3 Alternativen des Beschlussvorschlages.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Alternative 1:**

Im Hinblick auf die ehrgeizigen Klimaziele Deutschlands und der regionalen Stromversorgung aus regenerativer Erzeugung wird die Errichtung der PV-Freiflächenanlage auf der Flur 4 Flurstück

1/2 Gemarkung Gemmerich befürwortet.

Der Gemeinderat beschließt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen und stimmt einer Zuwegungsbauast auf dem Fahrweg „Bergstraße“ (Flur 4 Flurstück 173 Gemarkung Gemmerich) zu.

#### **Alternative 2:**

Im Hinblick auf die ehrgeizigen Klimaziele Deutschlands und der regionalen Stromversorgung aus regenerativer Erzeugung wird die Errichtung der PV-Freiflächenanlage auf der Flur 4 Flurstück

1/2 Gemarkung Gemmerich befürwortet. Allerdings besteht von Seiten der Ortsgemeinde die Befürchtung, dass die geplante PV-Freiflächenanlage an das angrenzende geplante Baugebiet Bebauungsplan „An der Miehlener Straße II“ sowie an der südlich angrenzenden Wohnbebauung eine Beeinträchtigung darstellen könnte. Der Gemeinderat beschließt, dass gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zuzustimmen, wenn nach Prüfung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises festgestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sichergestellt wird und keine Beeinträchtigungen vorliegen und sich die geplante PV-Freiflächenanlage in das Mischgebiet der Satzung „Nr. 2 – 1. Änderung“ einfügt.

**Alternative 3:** Der Gemeinderat beschließt, zu dem Vorhaben der Errichtung der PV-Freiflächenanlage auf der Flur 4 Flurstück 1/2 Gemarkung Gemmerich kein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen. Begründung: In der Satzung "Nr. 2 - 2. Änderung" gibt es für PV-Freiflächenanlagen über so eine Größe keine textlichen Festsetzungen. Aufgrund der Größe der geplanten Anlage, welche nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet oder in einem Sondergebiet zulässig wäre, hat der Gemeinderat die Befürchtung, dass diese Anlage zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen könnte. Daher wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht hergestellt.

Dem Gemeinderat fehlen noch verschiedene Angaben zur PV-Anlage. Es kommt zu Fragen und Diskussionen. Es fehlen die Höhe der PV Anlage-Tischen, wie ist die Begründung der Anlage vorgesehen, genaue Angaben zum Baufenster fehlen, die Zuwegung über die Bergstraße wäre noch zu besprechen, ebenso wie der Kurvenbereich des Grundstückes.

Da noch zu viele „Unbekannte“ offen sind, schlägt der Ortsbürgermeister vor, dass Gespräch mit dem Eigentümer zu suchen und die offenen Fragen zu klären, damit

man zur nächsten Sitzung am 17.6.2024 in die erneute Beratung gehen kann mit einem abschließenden Ergebnis.

Mit diesem Vorschlag ist der Gemeinderat einstimmig einverstanden.

Beigeordneter Matthias Palm kehrt an den Sitzungstisch zurück.

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

#### **Zu Tagesordnungspunkt 07:**

Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe von Malerarbeiten (Fenster in der Halle und Eingangstür) im DGH

#### **Sachlage**

Der Außenanstrich der Hallenfenster des DGH muss erneuert werden. Es gibt bereits erste Abplatzungen des alten Schutzanstriches.

Auch der Anstrich der Eingangstür muss erneuert bzw. überarbeitet werden. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt der Ortsgemeinde zur Verfügung.

Entsprechende Angebote wurden eingeholt.

Angebot 1	Malermeister Reiner Tiefenbach, Holzhauen	3.005,48 Euro brutto
Angebot 2	Bieter 2	4.416,69 Euro brutto
Angebot 3	-	
Angebot 4	-	

Der Vergleich der vorliegenden Angebote erfolgte durch die Verbandsgemeindeverwaltung Herrn Balzer. Herr Balzer bestätigt, dass die Angebotspreise auf normalem Niveau liegen und der Auftrag vergeben werden kann.

Es empfiehlt sich den Anstrich an den günstigsten Bieter zu vergeben. Die Firma Tiefenbach ist bekannt und kann die Arbeiten auch zeitlich im Laufe des Sommers 2024 ausführen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Malerarbeiten im Dorfgemeinschaftshaus an die Firma Rainer Tiefenbach aus Holzhausen zum Preis von 3.005,48 Euro zu vergeben.

**Beschluss: einstimmig**

**Zu Tagesordnungspunkt 08:**

Beratung und Beschlussfassung zum Kauf eines neuen Rasentraktors für den Friedhof

**Sachlage**

Der Solo Rasenmäher der Gemeinde, auf dem Friedhof ist Baujahr 2007 und somit inzwischen 17 Jahre alt und es empfiehlt sich einen neuen Mäher anzuschaffen. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt der Ortsgemeinde zur Verfügung.

Entsprechende Angebote wurden eingeholt.

Angebot 1	LVF- Team Koblenz Solo bei Alko, Typ T 22- 103.3 HD-A V2 16,5 PS, 103 cm Schnittbreite	3985,00 Euro, brutto
Angebot 2	16,6 PS, 110,00 cm Schnittbreite	5311,65 Euro, brutto
Angebot 3	17 PS, 102 cm Schnittbreite	5600,00 Euro, brutto

Die Firma LVF Koblenz hat den angebotenen Mäher auf Lager. Er kann zeitnah geliefert werden. Sofern der Mäher von der Gemeinde abgeholt wird, erhält Sie einen Sondernachlass von 125,00 Euro.

Die Firma ist nicht nur Verkaufsstelle, sondern wartet, repariert und liefert ggf. auch Ersatzteile.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Kauf des Solo bei Alko, Typ T 22- 103.3 HD-A V2 bei der Firma LVF- Team Koblenz zum Preis von 3985,00 Euro.

**Beschluss: 9 Ja-Stimmen      0 Nein-Stimmen      1 Enthaltung**

**Zu Tagesordnungspunkt 08:**

Beratung und Beschlussfassung zur Aufnahme eines Mitpächters für den Jagdbezirk Gemmerich I

Beigeordneter Matthias Palm rückt wegen Ausschließungsgründen vom Sitzungstisch ab und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Der Ortsbürgermeister kommt auf den Pächter des Jagdbezirkes Gemmerich I zu sprechen. Dieser kam auf ihn zu und möchte gerne aus Alters- und Gesundheitsgründen einen Mitpächter mit in den bestehenden Jagdpachtvertrag aufnehmen. Es handelt sich um Herrn Björn Palm.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Aufnahme eines Mitpächters, hier Herrn Björn Palm, ab dem Jagdjahr 2024/2025 in den bestehenden Jagdpachtvertrag zu.

### **Beschluss: einstimmig**

Beigeordneter Matthias Palm nimmt am Sitzungstisch wieder Platz und verlässt anschließend den Sitzungsraum um 20:56 Uhr.

### **Zu Tagesordnungspunkt 09:**

#### Verschiedenes

Der Ortsbürgermeister kommt auf den Zaun „Am Hommelborn“ zu sprechen. Hier ist der Zaun in die Jahre gekommen und müsste erneuert werden. Gemeinderatsmitglied Christopher Böhme kommt auf Materialkosten von ca. 700 Euro, wenn er in Eigenleistung neu errichtet wird. Der Rat stimmt der Kostenübernahme durch die Ortsgemeinde und der Erneuerung in Eigenleistung zu.

Beigeordneter Matthias Palm kehrt um 20:58 Uhr in den Sitzungssaal zurück.

Der Ortsbürgermeister informiert den Gemeinderat darüber, dass zur Baugebietserweiterung in Winterwerb keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Der Ortsbürgermeister informiert darüber das im Jagdjahr 2024/25 ein Mindestabschussplan der Kreisverwaltung zum Abschuss von Rehwild erlassen wurde. Dieser Plan ist erlassen worden für das Jagdgebiet I und auch für das Jagdgebiet II.

Der Ortsbürgermeister informiert darüber, dass im März eine Spielplatzprüfung stattgefunden hat.

Der Ortsbürgermeister gibt bekannt, dass die nächste Gemeinderatssitzung am 17.06.2024 stattfinden soll.

Der Ortsbürgermeister informiert, dass die Einweihung der Neu- und Talstraße am 21.06.2024 ab 16 Uhr stattfinden soll.

Die Endabnahme der Neu- und Talstraße ist für den kommenden Mittwoch um 15 Uhr geplant.

Gemeinderatsmitglied Madeline Theis fragt nach dem zerfahrenen Waldweg von der Bundeswehreinfaht bis zum Grünschnittplatz. Der Ortsbürgermeister erläutert, dass dies bereits Thema der letzten Sitzung war und der Waldweg auch wieder Instand gesetzt wird.

Am 30.04.24 war die Brennholzvergabe und jeder, der Brennholz bestellt hatte, konnte auch seine bestellte Menge erhalten.

Gemeinderatsmitglied Raimund Spriestersbach fragt nach dem Wirtschaftsweg entlang seines Grundstückes. Dieser Wirtschaftsweg wird von Lieferanten benutzt, letzte Woche war es ein Heizöllieferant. Eventuell sollte man über eine Beschilderung nachdenken.

Pierre von der Heidt fragt er nach den Markierungen im Bereich „Taurusring“ Richtung Lerchenfeld. Diese sind alle nicht mehr sichtbar. Der Ortsbürgermeister erklärt, dass diese alle neu nachgezeichnet werden sollen. Die Farbe hierzu ist bestellt, auch für die neu aufzubringende Sperrfläche im Lerchenweg und im Taurusring.

Gemeinderatsmitglied Maus Ingo erläutert, dass es in der Kindertagesstätte massive Probleme wegen des Krankenstandes vom Personal gibt und somit die Kinderbetreuung nicht mehr gewährleistet ist. Auch die Information an die Eltern kämen viel zu spät. Es würde hier genaue Vorgaben von der Kreisverwaltung bezüglich der Kinderbetreuung geben. Gemeinderatsmitglied Madeline Theis findet die Kommunikation gut, sie kann aber den Unmut verstehen.

Der Ortsbürgermeister verabschiedet die anwesenden Einwohner und diese verlassen den Sitzungssaal. Der nichtöffentliche Teil beginnt.

**Zu Tagesordnungspunkt 10:**

Bekanntgabe des Ergebnisses der nicht öffentlichen Sitzung

Da kein Bürger mehr anwesend war, war keine Bekanntgabe nötig.

Der Ortsbürgermeister schließt die Sitzung um 21.25 Uhr.

  
Mario Winterwerber  
Ortsbürgermeister

  
Andrea Babilon  
Schriftführer