

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 28.10.2019
2. Einwohnerfragestunde (Holzbacher Bürger/innen können Fragen zu den Angelegenheiten der Gemeinde stellen und Vorschläge oder Anregungen unterbreiten.)
3. Wahl eines Mitgliedes des Rechnungsprüfungsausschuss
4. Beratung und Beschlussfassung Forstwirtschaftsplan 2020
5. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung:

1. Auftragsvergabe Baumkontrolle
2. Grundstücksangelegenheiten - Beschluss zur Ausübung eines Vorkaufsrechts
3. Mitteilungen und Anfragen

Niederschrift der Gemeinderatssitzung 09/2019 am 02.12.2019

Öffentliche Sitzung:

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- sowie fristgerecht eingeladen wurde und dass der Gemeinderat beschlussfähig ist; es werden keine Bedenken vorgebracht.

Top. 1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 28.10.2019

Die Niederschrift zu der Öffentlichen Sitzung vom 28.10.2019 wird vom Rat einstimmig genehmigt.

Top. 2. Einwohnerfragestunde

Neben den Ratsmitgliedern sind drei Holzbacher Bürger anwesend. Aus den Reihen der Anwesenden werden keine Fragen gestellt bzw. Anmerkungen vorgetragen.

Top. 3. Wahl eines Mitgliedes des Rechnungsprüfungsausschuss

Infolge seiner Ernennung zum Beigeordneten der Ortsgemeinde Holzbach hat Volker Gumm sein Amt als Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses niedergelegt und ist aus dem Ausschuss ausgeschieden.

Als Ersatz für das ausgeschiedene Ausschussmitglied Volker Gumm wird Udo Herrmann zur Wahl vorgeschlagen. Gemäß § 45 Abs. 1 GemO sind die Ausschüsse durch eine Wahl der Ausschussmitglieder zu besetzen. Hierbei ruht das Stimmrecht des Ortsbürgermeisters.

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Wahl des weiteren Mitgliedes des Rechnungsprüfungsausschusses gemäß § 40 Abs. 5 Halbsatz 2 GemO in offener Form durch Handzeichen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: zehn Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, keine Enthaltung

Der Ortsgemeinderat stimmt über den vorliegenden Wahlvorschlag Udo Herrmann ab.

Abstimmungsergebnis: neun Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, eine Enthaltung

Der Rechnungsprüfungsausschuss besteht nun aus folgenden Mitgliedern:

1. Horst Bamberger - Stellvertreter Helmut Klein
2. Hartmut Gumm - Stellvertreter Bernd Kremiski
3. Udo Herrmann - Stellvertreter Thomas Bärtges
4. Philipp Scherer - Stellvertreter Günter Gauch
5. Ursula Sonntag - Stellvertreter Ralf Bamberger

Top. 4. Beratung und Beschlussfassung Forstwirtschaftsplan 2020

Der vorliegende Entwurf des Forstwirtschaftsplans 2020, einschließlich Holzernteplan, wurde bereits vom Feld- und Waldausschuss beraten; im Rahmen einer Ausschusssitzung am 25.11.2019 gemeinsam mit Revierleiter Berthold Schmidt. Der Ausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, dem vorliegenden Forstwirtschaftsplan 2020 zuzustimmen, der Planerträge von 20.888 € (Vorjahr: 35.929 €), Planaufwendungen von 48.885 € (Vorjahr: 48.290 €) und ein negatives Betriebsergebnis von 27.997 € (Vorjahr: 12.631 €) ausweist.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat beschließt den Forstwirtschaftsplan der Ortsgemeinde Holzbach für das Haushaltsjahr 2020 mit Planerträgen von 20.888 €, Planaufwendungen von 48.885 € und einem negativen Betriebsergebnis von 27.997 €.

Abstimmungsergebnis: elf Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, keine Enthaltung

Top. 5. Mitteilungen und Anfragen

- Der Ortsgemeinde liegen inzwischen zwei Angebote zum Entfernen der Baumstümpfe am Kinderspielplatz vor. Die Angebote erstrecken sich jeweils auf das Fräsen der Baumstümpfe bis 10 cm unter die Grasnarbe. Der Gemeinderat beschließt ohne Gegenstimme, dass das Unternehmen mit dem preisgünstigsten Angebot in Höhe von 1.023 € mit dem Beseitigen der Baumstümpfe beauftragt werden soll.
- Der Vorsitzende informiert darüber, dass
 - die Grundschule Riesweiler auf Initiative des Fördervereins der Grundschule bzw. einiger Eltern, deren Kinder derzeit die Schule in Riesweiler besuchen, mit Smartboards ausgestattet werden soll. Die Anschaffung soll durch Spenden finanziert werden. Es besteht im Rat Einvernehmen darüber, dass eine eventuelle finanzielle Beteiligung der Ortsgemeinde Holzbach an der Maßnahme mit der Schulleitung sowie den Ortsgemeinden Riesweiler und Tiefenbach abzustimmen ist.
 - die Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner GmbH inzwischen einen Projekt-Terminplan zur Erschließung des Neubaugebietes "An der Linnekaul 2. BA" vorgelegt hat und stellt den Terminplan kurz vor.
 - die Kapazitäten der Kindertagesstätte Tiefenbach momentan nicht ausreichend sind. Derzeit können nicht alle Kinder aus Holzbach, die eine Kindertagesstätte besuchen möchten, in die Kindertagesstätte aufgenommen werden. Die Problematik wurde bereits mit der Ortsgemeinde Tiefenbach und unserer Verbandsgemeindeverwaltung erörtert. Gemeinsam mit dem ab Januar 2020 tätigen Kindertagesstätten-Zweckverband Simmern-Rheinböllen wird eine Lösung angestrebt.

Niederschrift der Gemeinderatssitzung 09/2019 am 02.12.2019

Nichtöffentliche Sitzung:

Top. 1. Auftragsvergabe Baumkontrolle

Das vorliegende Angebot der L & F Forstdienstleistungen GbR, Schönborn über die Führung des Baumkatasters unserer Ortsgemeinde sowie die Durchführung der turnusmäßigen Baumkontrollen wurde bereits vom Feld- und Waldausschuss im Rahmen einer Ausschusssitzung am 25.11.2019 beraten. Der Ausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, der L & F Forstdienstleistungen GbR den Auftrag zum Anlegen des Baumkatasters und zur regelmäßigen Baumkontrolle auf Basis des vorliegenden Angebotes zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt der L & F Forstdienstleistungen GbR, Schönborn den Auftrag zur Führung des Baumkatasters unserer Ortsgemeinde sowie zur Durchführung der turnusmäßigen Baumkontrollen auf Basis des vorliegenden Angebotes zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: elf Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, keine Enthaltung

Top. 2. Grundstücksangelegenheiten - Beschluss zur Ausübung eines Vorkaufsrechts

Die Ortsgemeinde Holzbach befindet sich in einem Prozess der Dorferneuerung und ist bestrebt die Entwicklung der Gemeinde an die sich stetig ändernden Anforderungen anzupassen. Aufgrund der Ziele des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz und den daraus entwickelten Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans sind die Ortsgemeinden verpflichtet, die Innenentwicklungspotentiale auszuschöpfen. Daraus resultiert ein verstärkter Fokus auf Flächen mit Entwicklungspotential innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Nutzung der entstehenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Am 13.05.2019 wurde ein Grundstückskaufvertrag über den Erwerb des Anwesens in der Gemarkung Holzbach, Flur 4, Flurstück-Nr. 77/2 (Hauptstraße 17) geschlossen.

Grundsätzlich ist somit zu prüfen, ob ein Vorkaufsrecht besteht und, sofern dies der Fall ist, ob dieses ausgeübt wird. Das oben genannte Grundstück ist Teil des Dorferneuerungskonzepts der Ortsgemeinde Holzbach und liegt im Geltungsbereich der Satzung der Ortsgemeinde Holzbach über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB vom 16.03.2015. Somit besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Holzbach.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Holzbach hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 zudem über die Ausübung des Vorkaufsrechts beraten und beschlossen dieses auszuüben.

Die Anhörung des Käufers erfolgte durch Mitteilung über die Prüfung zur Ausübung des Vorkaufsrechts vom 15.07.2019. Mit Schreiben vom 18.07.2019 widersprach der Käufer dem von der Gemeinde Holzbach geltend gemachten Vorkaufsrecht für die Immobilie in der Hauptstraße 17. Mit weiterem Schreiben vom 23.07.2019 wurde durch die Verbandsgemeindeverwaltung für die Ortsgemeinde das Vorkaufsrecht unter Bezugnahme auf die Satzung gemäß § 25 BauGB vom 16.03.2015 ausgeübt. Das Schreiben des Käufers stellt unter entsprechender Auslegung einen Widerspruch dar.

Über die Ausübung des Vorkaufsrechts des Grundstücks „Hauptstraße 17“ in der Gemarkung Holzbach, Flur 4, Flurstück-Nr. 77/2 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 10.07.2019 entschieden. Dies ist jedoch vor der Anhörung des Käufers erfolgt.

In seinem Schreiben stellt der Käufer dar, dass die Nutzung der Immobilie als Einfamilienhaus beabsichtigt wird. Auch trage die geplante Renovierung / Sanierung des Objekts zur Verschönerung des Ortsbildes bei. Hierbei lassen die Ausführungen jedoch vermissen, was der Käufer an dem Objekt renovieren / sanieren möchte.

Der Käufer wurde angemessen angehört. Seine persönlichen Interessen werden wie folgt erörtert.

Bei der Entscheidung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24, 25 BauGB handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, und bei der Ermessenausübung ist auch entsprechend wichtigen Belangen des Betroffenen Rechnung zu tragen. Derartige Erwägungen des Gemeinderates wurden nicht in der gebotenen Form dokumentiert bzw. schriftlich niedergelegt, dies wird jedoch bei schriftlicher Ausführung eines Verwaltungsaktes vorausgesetzt, § 39 VwVfG.

Im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts ist eine Interessenabwägung (Ermessensentscheidung) der persönlichen Interessen des Käufers mit dem öffentlichen Interesse der Ortsgemeinde Holzbach vorzunehmen..

Den privaten Interessen des Käufers treten die Interessen der Ortsgemeinde Holzbach entgegen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist unter Beachtung der vorherigen Darstellung Folgendes zu bedenken:

Innenentwicklung und Dorferneuerung

Die Ortsgemeinde Holzbach befindet sich in einem stetigen Prozess der Dorferneuerung. Hierzu hat sie ein Dorferneuerungskonzept erstellt und beabsichtigt dieses fortzuschreiben. Seit der letzten Auflage des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz und dem daraus abgeleiteten regionalen Raumordnungsplan sind die Gemeinden verpflichtet, die Innenentwicklung voranzutreiben und dieser eine höhere Priorität gegenüber einer weiter voranschreitenden Außenentwicklung einzuräumen.

Damit durch die verstärkte Innentwicklung keine nachteiligen Lebensverhältnisse in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entstehen, ist eine Anpassung der Verkehrsbeziehungen, der Sichtachsen innerhalb der Ortslage und der Qualitätsanforderungen an eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde notwendig. Daraus resultiert, dass entstehende Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ortsgemeinde geprüft und durch eine Veränderung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Bausubstanz angepasst werden.

Um sowohl die Ziele der Raumordnung als auch die Pläne der Dorferneuerung umsetzen zu können, ist die Ortsgemeinde bestrebt, das Eigentum an Potentialflächen zu erlangen. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Holzbach bereits 2015 im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen und bekannt gemacht.

Das Grundstück Flur 4, Nr. 77/2 liegt zentral in der Ortslage der Ortsgemeinde Holzbach. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der durch den Ort führenden L108. Bestehende Sichtachsen lenken den Blick auf die Fläche bzw. heben sie aus ihrem Umfeld hervor. Das vorhandene Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Holzbach sieht vor, den Kreuzungspunkt Hauptstraße / Flurweg platzgestalterisch aufzuwerten und entsprechend auszubauen. Die Ortsgemeinde beabsichtigt nach Ankauf des Grundstücks den Abbruch des aufstehenden Gebäudes und die Umwandlung der entstehenden Freifläche in eine Fläche für den Gemeindebedarf (Dorfplatz). Dies entspricht sowohl den Innentwicklungszielen der regionalen Raumordnung als auch den Zielen der Dorferneuerung.

Die entsprechenden Beschlüsse hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Holzbach bereits gefasst, und entsprechende Zuwendungsanträge sind auf den Weg gebracht worden. Die Herstellung des Dorfplatzes entspricht den Entwicklungszielen der Ortsgemeinde Holzbach.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der Interessen des Käufers und den Interessen der Ortsgemeinde wird die Auffassung vertreten, dass die Interessen des Käufers zurückzustellen sind.

Das Grundstück wird für die Dorfentwicklung dringend benötigt. Der Erwerb des Grundstückes und seine hierdurch mögliche Nutzung für den Gemeindebedarf stellen eine einmalige Gelegenheit dar. Der Käufer beabsichtigt die Nutzung als Einfamilienhaus. Dies würde insbesondere die Herstellung eines Dorfplatzes verhindern

Vorliegend hätte sich der Kläger rechtzeitig mit der Gemeinde in Verbindung setzen, von seinem Auskunftsrecht Gebrauch machen und sich über die Modalitäten einer (auch vorsorglichen) Abwendungserklärung informieren können.

Auch die Darstellung des Käufers, er beabsichtige das Objekt zu sanieren und damit das Ortsbild zu verschönern, vermag die Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Allgemeinwohls nicht in Frage zu stellen.

Die Auffassung des Käufers, die Ortsgemeinde müsse ihm die vorgesehene Zweckbindung des Grundstückes im Rahmen der Dorferneuerung (Erstellung eines Dorfplatzes) vorab nennen, wird diesseits nicht geteilt.

Angesichts der vorstehenden Interessenabwägung hält die Ortsgemeinde Holzbach an der Ausübung des Vorkaufsrechts fest.

Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage beschließt der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Holzbach das Vorkaufsrecht an dem Grundstück Hauptstraße 17 in der Gemarkung Holzbach, Flur 4, Flurstück-Nr. 77/2 auszuüben.

Grundlage für die Entscheidung ist die im Sachverhalt dargestellte Abwägung der privaten Interessen des Käufers gegen die öffentlichen Interessen der Ortsgemeinde Holzbach.

Abstimmungsergebnis: elf Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, keine Enthaltung

Top. 3. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende berichtet über einen Grundstückskaufvertrag, bei dem die Ortsgemeinde auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtet hat.