



Niederschrift

über die Ortsgemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Niederweiler
am Montag, dem 16.01.2023 im Gemeindehaus Niederweiler

Anwesend:

Ortsbürgermeister	Harry Gutenberger
1. Beigeordneter	Franz- Rudolf Theisen
2. Beigeordneter	Christoph Schmieden
Ratsmitglied	Bastian Faust
Ratsmitglied	Nadja Hoffmann
Ratsmitglied	Thomas Weirich
Ratsmitglied	Wilko Walpuski (bis 20.55)
Ratsmitglied	Stefan Ripp
Ratsmitglied	Verena Kunz

Entschuldigt fehlten:

Ferner anwesend: Frau Klingels von der VG Kirchberg

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:10 Uhr

Der Ortsbürgermeister begrüßte die anwesenden Ratsmitglieder; anschließend stellte er die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Rates fest. Einwände wurden nicht erhoben.

Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

- 1.) Annahme der Niederschrift der letzten Sitzung
- 2.) Ablösung der Erschließungsbeiträge für die Verkehrsanlage im Baugebiet „Auf m Katzenplatz II“
- 3.) Festlegung des Kaufpreises und der Bauverpflichtung für die Bauplätze im Baugebiet „Auf m Katzenplatz II“
- 4.) Einführung „wiederkehrende Beiträge Straßenbau“

5.) Unterrichtungen/Verschiedenes

1. Annahme der Niederschrift der letzten Sitzung

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 12.12.2022 wurden keine Bedenken erhoben.

2. Ablösung der Erschließungsbeiträge für die Verkehrsanlage im Baugebiet „Auf m Katzenplatz II“

Erschließungsbeiträge für Straßen können erst endgültig festgesetzt und erhoben werden, wenn alle Baumaßnahmen an einer Erschließungsanlage abgeschlossen und abgerechnet und die Anlagen dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Eine Ausnahme bildet der Abschluss von Ablösevereinbarungen nach § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 11 der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Ortsgemeinde Niederweiler. Danach kann der Erschließungsbeitrag vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Betrag der Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Aufwandes und wurde wie folgt ermittelt:

Voraussichtlicher beitragsfähiger Aufwand:

	Kosten
voraussichtliche Gesamtkosten der Verkehrsflächen, inklusive Gehwege und Straßenbeleuchtung	455.293,05 €
abzüglich Anteil der Ortsgemeinde 10 v.H.	45.529,30 €
zu verteilender Erschließungsaufwand	<u>409.763,75 €</u>

Voraussichtliche beitragspflichtige Grundstücksflächen:

Verteilung	Quadratmeter
Beitragspflichtige Flächen der 20 Bauplätze	16.337 m ²
Gesamt:	<u>16.337 m²</u>

Berechnung des Ablösebetrages:

Verteilung	Summe/ m ²
Erschließungsaufwand	409.763,75 €
: beitragspflichtige Fläche	16.337 m ²
= Ablösebetrag	<u>25,08 €</u>

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Niederweiler beschließt, dass der Ablösebetrag **für die Verkehrsflächen inkl. Gehwege und Straßenbeleuchtung auf 25,08 €/m²** festgesetzt wird. Die Erwerber der gemeindeeigenen Grundstücke an der Erschließungsanlage verpflichten sich im Grundstückskaufvertrag eine entsprechende Ablösevereinbarung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen

3. Festlegung des Kaufpreises und der Bauverpflichtung für die Bauplätze im Baugebiet „Auf'm Katzenplatz II“

Unter Einbeziehung des Ausschreibungsergebnisses für das Baugebiet „Auf'm Katzenplatz II“ sowie den derzeit bereits vorliegenden Rechnungen hat die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg nach Berücksichtigung aller voraussichtlichen Erschließungskosten für die Verkehrsanlagen inkl. Geh- und Fußwege, Straßenbeleuchtung, Wasser, Abwasser, Anschaffungskosten für Grund- und Boden, Vermessungskosten, Bepflanzungen etc. Kosten in Höhe von 61,56 € pro Quadratmeter Bauland ermittelt. Dies entspricht den voraussichtlichen tatsächlichen Kosten ohne Gewinn. Vergleichbare Ortsgemeinden wie Niederweiler haben in den vergangenen Jahren alle Kaufpreise zwischen 70 € und 95 € beschlossen.

Die Baugrundstücke dienen der Errichtung von Wohnhäusern. Es ist ausdrücklich nicht gewünscht, dass Grundstücke als Gartengrundstücke oder nur zur Errichtung von Garagen verkauft werden. Ebenfalls sollen nicht zwei Bauplätze verkauft werden, für die Errichtung von nur einem Wohnhaus. Hierdurch werden wertvolle voll erschlossene Bauplätze vergeben, die der Ortsgemeinde in Zukunft für weitere Bauvorhaben fehlen würden. Auch aufgrund der Kontingentierung im Flächennutzungsplan ist nicht sicher, inwieweit die Ortsgemeinde Niederweiler in Zukunft weitere Baugebiete errichten kann.

Um den Ankauf von Grundstücken aus Spekulationsgründen zu verhindern, empfiehlt die Verbandsgemeinde eine Bauverpflichtung von 5 Jahren. Innerhalb dieser 5 Jahre soll ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet werden. Wird ein Grundstück innerhalb der 5-Jahresfrist nicht bebaut, hat die Ortsgemeinde das Recht, das Grundstück vom Erwerber zurückzufordern.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Niederweiler beschließt für die Baugrundstücke im Baugebiet „Auf'm Katzenplatz“ einem Kaufpreis in Höhe von **80,00 €/m²**.

Die Verbandsgemeinde Kirchberg wird ermächtigt, die Kaufverträge für die Baugrundstücke vorzubereiten. Der Kaufvertrag enthält die Verpflichtung des Käufers, das erworbene Grundstück innerhalb von 5 Jahren mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. Der Verkauf von Grundstücken zur Gartennutzung oder zur Errichtung nur von Garagen ist somit nicht zulässig. Ebenfalls sollen nicht zwei Baugrundstücke für die Errichtung von nur einem Wohnhaus verkauft werden.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung

4. Einführung „wiederkehrende Beiträge Straßenbau“

Das Land Rheinland-Pfalz hat mit Gesetz vom 05.05.2020 die flächendeckende Einführung des wiederkehrenden Beitrages (wkB) beschlossen. Die Umstellung ist bis spätestens 31. Dezember 2023 vorzunehmen. Für die Umstellung ist es erforderlich, dass auch die Ortsgemeinde Niederweiler eine neue Ausbaubeitragsatzung für die wiederkehrenden Beiträge erlässt. Die bisherige Satzung über den Einmalbeitrag vom 13.08.1979 sowie die 1. Änderungssatzung hierzu vom 17.12.1982 werden gleichzeitig aufgehoben. Durch die gesetzlichen Vorgaben haben auch zuvor durchgeführte Bürgerentscheide gegen die Einführung wiederkehrender Beiträge keine Bindungswirkung mehr.

Der Ortsgemeinderat hatte sich in der Sitzung vom 09.11.2022 bereits mit der Thematik befasst. Zur Ausgestaltung der Sitzungsinhalte hat sich der Ortsgemeinderat heute zusammen mit Frau Klingels von der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg mit den folgenden Themen intensiv auseinandergesetzt und hierüber wie folgt abgestimmt:

1. Abrechnungseinheit

Es handelt sich bei der Ortsgemeinde Niederweiler um eine – im Rechtssinn – kleine Gemeinde mit insgesamt 403 Einwohnern (Stand 31.10.2022). Die Ortslage ist kompakt zusammenhängend bebaut. Trennende Zäsuren gibt es keine. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Verkehrsanlagen ist gegeben. Die gesamte Ortslage Niederweiler wird zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.

Beschluss:

Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes werden als öffentliche Einrichtung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen

2. Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil ist einheitlich für die gesamte Abrechnungseinheit und in der Satzung festzulegen. Er hat sich an dem Verkehrsaufkommen zu orientieren, das nicht den Beitragsschuldnern zuzurechnen ist und beträgt mindestens 20 %. Die klassifizierten Straßen bleiben bei der Betrachtung außer Acht. Zur Festlegung des Gemeindeanteils sind die Fallgruppen aus der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz zugrunde zu legen.

Fallgruppen OVG:

- 25 % bei geringem Durchgangs-, aber ganz überwiegendem Anliegerverkehr
- 35 – 45 % bei erhöhtem Durchgangs-, aber noch überwiegendem Anliegerverkehr
- 55 – 65 % bei überwiegendem Durchgangsverkehr
- 70 % bei ganz überwiegendem Durchgangs-, aber nur wenig Anliegerverkehr

Anliegerverkehr im beitragsrechtlichen Sinne meint nur den Ziel- und Quellverkehr der beitragspflichtigen Grundstücke innerhalb der Abrechnungseinheit. Zielverkehr sind die Verkehrsströme zu den Grundstücken, Quellverkehr die Verkehrsströme, die von den beitragspflichtigen Grundstücken ausgehen.

Als Durchgangsverkehr bezeichnet man den zugelassenen sonstigen öffentlichen Verkehr innerhalb der Abrechnungseinheit. Durchgangsverkehr liegt dann vor, wenn von einem Punkt außerhalb der Abrechnungseinheit über die öffentlichen Verkehrsanlagen ein anderer Punkt außerhalb der Abrechnungseinheit erreicht werden soll. Verkehrsströme durch Fahrzeuge jeglicher Art werden der Fahrbahn zugeordnet, wobei der Fußgängerverkehr den Gehwegen und der Straßenbeleuchtung zuzurechnen ist. Alle Ratsmitglieder sind mit der tatsächlichen Verkehrssituation in der Ortslage Niederweiler vertraut und haben sich mit der Thematik Anlieger- und Durchgangsverkehr im Vorfeld befasst.

a) Landwirtschaftliche Fahrzeuge

Im Außenbereich von Niederweiler sowie in den angrenzenden Gemeinden gibt es mehrere große landwirtschaftliche Betriebe, unter anderem auch mit Biogasanlagen. Diese Landwirte nutzen verschiedene Gemeindestraßen von Niederweiler, um in den Außenbereich zu gelangen. Hier sind insbesondere die die Straßen „Im Gässchen“, „Unterdorf“ und „Mühlenweg“ zu nennen. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge sind als Durchgangsverkehr zu bewerten.

b) Freizeitanlage

Die Freizeitanlage der Ortsgemeinde Niederweiler ist ein beliebter Treffpunkt für Wanderer, Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer. Außerdem gibt es dort eine Grillhütte mit Grillplatz, die zu Feierlichkeiten auch von Auswärtigen gerne gemietet und genutzt wird. Alle Besucher der Anlage, die nicht aus der Abrechnungseinheit stammen, sind in der Straße „Unterdorf“ dem Durchgangsverkehr zuzuordnen.

c) Wanderer

Niederweiler bietet attraktive Wanderwege. Hier sind insbesondere der Ausoniusweg und der Hunsrücker Jakobsweg zu nennen, die weit über die Gemeindegrenzen bekannt sind. Wanderer, die von außerhalb der Abrechnungseinheit kommen, bilden Durchgangsverkehr auf den Gehwegen.

d) **Fahrradfahrer**

In den vergangenen Jahren konnte durch Niederweiler eine steigende Anzahl von Fahrradfahrern (insbesondere auch E-Bikes) verzeichnet werden. Viele Fahrradfahrer nutzen die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, um in den Außenbereich auf Wirtschafts- und Radwege zu gelangen. Auch diese stellen, soweit sie nicht aus der Abrechnungseinheit stammen, Durchgangsverkehr da.

Nach ausführlicher Überlegung und Beratung und unter Abwägung der oben näher bezeichneten Argumente hinsichtlich des Fahr- und Fußgängerverkehrs in der Abrechnungseinheit kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Fallgruppen des OVG in der Abrechnungseinheit erhöhter Durchgangs-, aber noch überwiegender Anliegerverkehr herrscht. Dies gilt sowohl für die Fahrbahnen, die Gehwege und die Straßenbeleuchtung.

Beschluss:

Der Gemeindeanteil in der Abrechnungseinheit beträgt einheitlich 35 v.H.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung

3. Vollgeschoss- und Artzuschlag

Je nach Ausnutzung der Grundstücke haben diese einen unterschiedlichen Vorteil von den Verkehrsanlagen. Grundstücke sind daher zu gewichten. Als Maßstab hat der Gemeinderat sich für den Vollgeschosszuschlag entschieden. Für die ersten beiden Vollgeschosse wird einheitlich kein Zuschlag erhoben, ab dem dritten Vollgeschoss beträgt der Zuschlag 10 v.H. Eine einheitliche Regelung für die ersten beiden Vollgeschosse ist in Niederweiler möglich, da die zu Beiträgen zu veranlagenden Grundstücke mit geringerer Nutzbarkeit weniger als 10 v.H. betragen.

Grundstücke, auf denen ein Gewerbe ausgeübt wird, verursachen i.d.R. eine höhere Nutzung der Verkehrsanlage gegenüber einem Grundstück mit einer einfachen Wohnnutzung. Daher sind diese noch zusätzlich mit einem Gewerbezuschlag versehen. Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, die ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, wird ein Gewerbezuschlag von 20 v.H. erhoben. Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) beträgt der Zuschlag 10 v.H.

Beschluss:

Für die ersten beiden Vollgeschosse wird einheitlich kein Zuschlag erhoben, ab dem dritten Vollgeschoss beträgt der Zuschlag 10 v.H.

Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, die ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, wird ein Gewerbezuschlag von 20 v.H. festgesetzt, bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) ein Zuschlag von 10 v.H.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen

4. Verschonung

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, Grundstücke die in den letzten Jahren zu Erschließungsbeiträgen, Ausbaubeiträgen oder Ausgleichsbeträgen nach dem BauGB (Sanierungsgebiet) herangezogen wurden, von der Entrichtung der wkB zu verschonen. Das OVG Rheinland-Pfalz vertritt die Ansicht, dass es eine Pflicht zur Verschonung gibt, insofern es innerhalb einer Abrechnungseinheit sowohl neu hergestellte als auch alte verschlissene Straßen gibt. Dies ist in Niederweiler der Fall. Die gesetzlich vorgeschriebene Höchstdauer der Verschonung beträgt 20 Jahre.

Wichtig: Der Anteil der verschonten Grundstücke wird nicht von der Gemeinde getragen, sondern auf die nicht verschonten Grundstücke umgelegt.

Der Ortsgemeinderat traf seine Entscheidung zur Verschonungsregelung anhand der in den vergangenen Jahren durchgeführten Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen und der hierfür gezahlten Beiträge. Es wurde sich für eine Verschonungsregelung entschieden, die allen Grundstückseigentümern gerecht erscheinen sollte.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Verschonungsregelung wie folgt in der Satzung festzulegen:

- 1.) Bei erstmaliger Erschließung 15 Jahre
- 2.) Bei Ausbaumaßnahmen nach Einzelabrechnung
 - a) 15 Jahre bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage
 - b) 12 Jahre bei Herstellung der Fahrbahn
 - c) 8 Jahre bei Herstellung des Gehweges
 - d) 5 Jahre bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführter Veranlagung von Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerung oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung nach Nr. 1 beginnt mit der sachlichen Beitragspflicht nach BauGB bzw. mit dem Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Verkehrsanlage und der damit verbundenen tatsächlichen Möglichkeit der Inanspruchnahme. Die Übergangsregelung nach Nr. 2 beginnt für die Ausbaubeiträge zu dem Zeitpunkt, in dem die sachliche Beitragspflicht nach dem KAG entstanden ist.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen

5. Übrige Satzungsinhalte:

Die übrigen Satzungsinhalte wurden von Frau Klingels erläutert. Zu § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Satzung bestand seitens des Rates die Auffassung, dass die Grundstücke der Ortsgemeinde ebenfalls mit ganzer Fläche veranlagt werden sollen. Gerade durch Grundstücke wie dem Friedhof oder dem Festplatz wird mehr Verkehr verursacht, als durch private Wohnbaugrundstücke.

Beschluss:

§ 6 Abs. 2 Nr. 3 wird dahingehend geändert, dass die dort genannten Grundstücke mit dem Faktor 1,0 statt 0,5 berücksichtigt werden. Die übrigen Inhalte der Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragsatzung wiederkehrende Beiträge) werden, entsprechend dem vorliegenden Satzungsentwurf beschlossen. Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzung zur Erhebung von einmaligen Beiträgen nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen vom 13.08.1979 und die 1. Änderungssatzung hierzu vom 17.12.1982 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen bei 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung

5. Unterrichtungen/Verschiedenes

- a) Es wurde über den Sachstand Glasfaserausbau diskutiert
- b) Diskussion über Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
- c) Es wurde angeregt mit den Kindern an Rosenmontag durch den Ort zu ziehen „Specksingen“
- d) Nachfrage ob „Auf'm Katzenplatz II“ Mutterboden geholt werden kann
- e) Auf Nachfrage beim LBM in Kirchberg soll kein Spiegel gegenüber der Ausfahrt Auf'm Rech
- f) Kommunale Selbstverwaltung, VG soll ein Brief an MP Dreyer schicken, (wie VG Hunsrück-Mittelrhein)

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:10 Uhr