

# Niederschrift



über die Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hainau am 28.09.2022

---

Anwesend sind unter dem Vorsitz von  
Ortsbürgermeister:  
Carsten Schmidt

die Ratsmitglieder:  
Nadine Bärz  
Mario Baldewein  
Markus Breithaupt  
Ralf Elenz  
Markus Klotz  
Joachim Weber (ab TOP 3, 19.10 Uhr)

Nicht anwesend ist:  
Entschuldigt: /

Zu der auf heute 19:00 Uhr anberaumten Sitzung sind die Ratsmitglieder und Beigeordneten am 15.09.2022 unter Angabe von Ort und Stunde der Sitzung und unter Mitteilung der Tagesordnungspunkte eingeladen worden.

Die öffentliche Bekanntmachung von Zeit, Ort und Tagesordnung erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 15.09.2022 sowie in der 38 KW 2022 im "Blauen-Ländchen" der VG-Nastätten.

Von den Gemeindevertretern sind mehr als die Hälfte erschienen, so dass die Vertretung beschlussfähig ist.

Weitere Anwesende:

Jens Güllering (VG-Bg. VG-Nastätten), Sandra Köhler (Bauamt, VG-Nastätten), Roland Astruc, Werner Redert, Nina Redert, Sascha Redert, Thorsten Lotz, Kai Alberti, Michaela Schmidt, Paul Klotz, Karl-Heinz Heblich, Marisa Klotz, Pascal Lotz, Jannick Schmidt, Manuela Klotz, Carmen Lotz, Mario Lotz, Markus Marcheel, Käthe Bärz, Jonas Schmidt, Kerstin Plessa, Markus Lang, Helmut Steffen, Dieter Simon, Uwe Zimmermann, Manuela Zimmermann, Volker Eschenbrenner, Uwe Schäfer, Iris Zimmermann, Angela Warkentin, Michael Warkentin, Werner Pfeiffer, Marco Pfeiffer, Christoph Pfeiffer, Friedhelm Christ, Anna-Sarah Berghäuser, Birk Berghäuser, Frank Zimmermann, Margunde Weber

---

## Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Änderung der Tagesordnung.
2. Information zu Beschlüssen aus dem nicht öffentlichen Teil der letzten Ratssitzung.
3. Information / Sachstand Bebauungsplan „Am Kasdorfer Weg III“
4. Beratung und Beschlussfassung zur Planaufstellung eines Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Hainau
  - a. Planaufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes
    - i. Planungsanlass
    - ii. Gebietsabgrenzung
    - iii. Bezeichnung des Bebauungsplanes
    - iv. Verfahrensbestimmung
  - b. Vergabe an ein Planungsbüro/Planungsauftrag
  - c. Auftrag an die Verwaltung
5. Stellungnahme zum Bebauungsplan „Feldchen – 1. Änderung, OG Ehr“
6. Haushaltsrechnung 2021
  - a. Bericht der Rechnungsprüfer.
  - b. Nachträgliche Genehmigung über- bzw. außerplanmäßiger Ausgaben.
  - c. Entlastung des Bürgermeisters, der Beigeordneten und der Verwaltung.
7. Beratung und Beschlussfassung der Positionen der neuen Relaxliegen.
8. Beratung und Beschlussfassung zu Verleihgebühren des Gemeindehaus-Geschirr's
9. Beratung und Beschlussfassung zur Umrüstung LED-Beleuchtung Gemeindehaus

# Niederschrift



über die Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hainau am 28.09.2022

---

10. Anfragen und Mitteilungen.

11. Nicht Öffentlich:

a. Vorkaufsrecht

b. Ankauf von Grundstücken im Bebauungsplanbereich „Am Kasdorfer Weg III“

---

## 1) Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Änderung der Tagesordnung

Hr. Schmidt eröffnet um 19.02 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung zur Sitzung erfolgte fristgerecht. Er fragt nach Änderungsanträgen zur Tagesordnung und zur Niederschrift der letzten Sitzung. Da keine Anträge vorgebracht werden, folgt die Sitzung der oben genannten Tagesordnung.

## 2) Informationen zu Beschlüssen aus dem nicht öffentlichen Teil der letzten Ratssitzung

In der letzten Sitzung wurde im nicht öffentlichen Teil folgendes behandelt:

- Verleihung der neuen Hainauer Ehrenmedaille an Dieter Alberti und Reinhold Brauch
- Grundstücksangelegenheiten – Ankauf eines Grundstückes
- Anpassung der Löhne – gesetzlicher Mindestlohn
- gemeindliche Arbeiten – Rasenmäh,- bzw. Mulcharbeiten an der Allee Friedhofsweg

## 3) Information / Sachstand Bebauungsplan „Am Kasdorfer Weg III“

Frau Sandra Köhler von der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten erklärt anhand einer Präsentation folgende Punkte bezüglich des Bebauungsplans „Am Kasdorferweg III“. Dabei werden auch umfangreiche Informationen und der aktuelle Sachstand erläutert.

U.A. wurde über folgendes informiert:

- Grundsatz der Bebauungsplanung
- Ermittlung der Potentialflächen für die Ortsgemeinde Hainau:

Für die Ortsgemeinde Hainau ergibt sich ein Deckungsgrad von 261,76 % sofern alle vorhandenen Baulücken genutzt werden können (siehe die Anlage "Auszug aus dem Bauflächenmonitoring").

Damit ist der Bedarf an Wohnbaufläche in der Ortsgemeinde Hainau durch die derzeit rechtsverbindliche 13. Änderung des Flächennutzungsplanes um das 2,61-fache des eigentlich benötigten Bedarfs an Wohnbauflächen gedeckt und eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bis hier hin grundsätzlich nicht möglich. Betrachtet man allerdings den Deckungsgrad ohne Baulücken, liegt dieser lediglich bei 64,71 %, so dass eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in Betracht kommt, sofern die vorhandenen Baulücken in begründeter Weise nicht genutzt werden können.



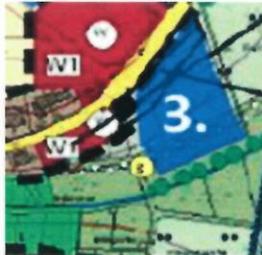
## Standort Nr. 2



**VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382**

Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht. (Rn. 30)

## Standort Nr. 3



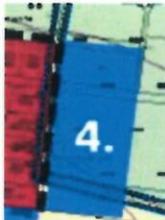
1. Außerhalb der Ortsdurchfahrtrichtlinie (OD)
2. Stellungnahme der LBM Diez im Rahmen der Bauleitplanung „Am Erlengraben“

Anmerkung:

Wir hatten bereits im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Ing-Büro Ludwig in 20210 darauf hingewiesen, dass wir die Ausweisung eines Neubaugebietes im Ortskern bzw. an den bereits vorhandenen Gemeindestrassen, welche innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Hainau in der K 76 einmünden, für sinnvoller erachten. Mit der Ansiedlung von Wohngebäuden außerhalb der Ortsdurchfahrt wird der Ort auseinander gezogen.

Da nun doch das neue Wohngebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt von Hainau an der freien Strecke der K 76 vorgesehen ist, geben wir zur Kenntnis, dass wir als Straßenbausträger künftige Wünsche der Ortsgemeinde hinsichtlich verkehrsbeschränkter Maßnahmen mit Hinweis auf die entstehende bzw. bereits vorgesehene Bebauung nicht zustimmen werden.

## Standort Nr. 4



### Wasserschutzgebiet Zone II

Die engere Schutzzone soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdet sind.

- Wasserschutzgebiet



Nach der Präsentation von Frau Köhler werden von den Anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, und zwar von Uwe Zimmermann, Uwe Schäfer, Markus Lang, Kerstin Plessa, Paul Klotz, Jannick Schmidt, Käthe Bärz, Angela Warkentin und Michael Warkentin fragen an den Ortsbürgermeister Carsten Schmidt, an den Ortsgemeinderat und an die VG-Verwaltung gestellt.

Diese werden sachlich und eingehend von Sandra Köhler, Jens Güllering, Carsten Schmidt und Nadine Bärz beantwortet.

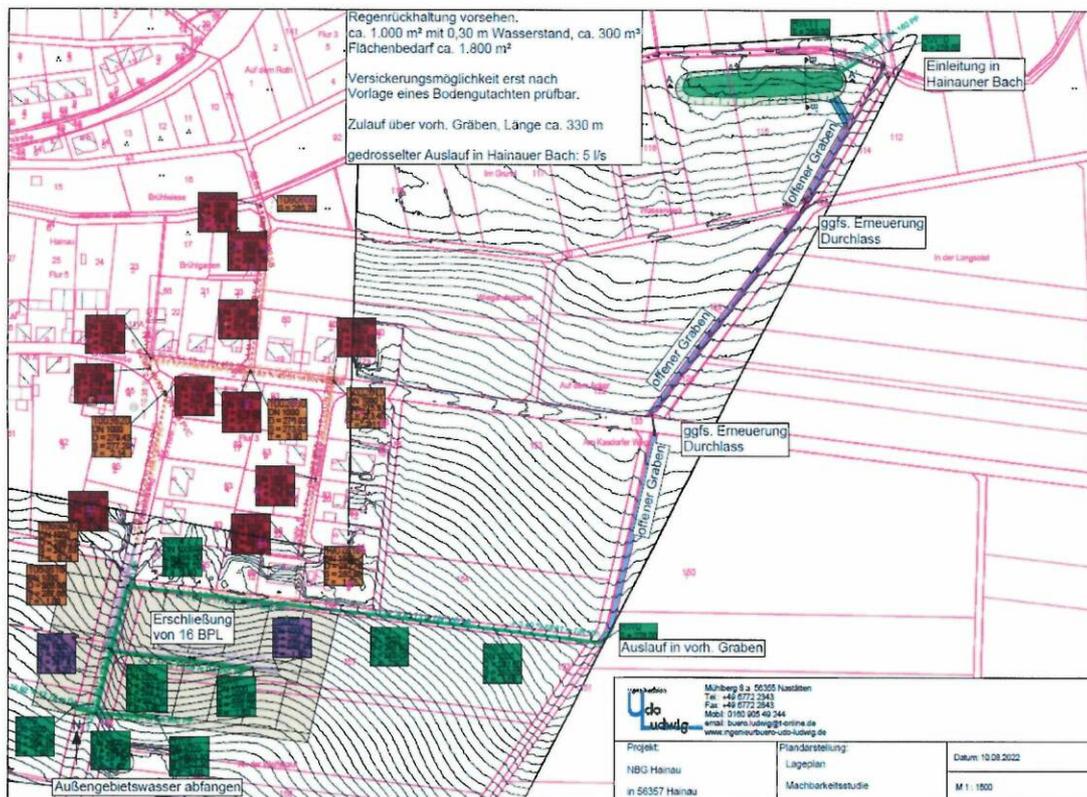
4) Beratung und Beschlussfassung zur Planaufstellung eines Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Hainau

Der Sachverhalt und das Verfahren wird vom Ortsbürgermeister Carsten Schmidt vorgetragen!

Die Ortsgemeinde Hainau stehen nur noch 3 Baugrundstücke zur Verfügung und plant daher die Erweiterung eines Baugebietes um jungen Familien sowie ortsansässiger Bürger/innen innerhalb des Siedlungsgebietes Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Siedlungsbebauung „Am Kasdorfer Weg I“ und „Am Kasdorfer Weg II“.

Ziel ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hainau hat hierzu in seiner Gemeinderatssitzung am 07.02.2022 beraten und beschlossen, dass für die Planungssicherheit der Bauleitplanung die Durchführung und Erstellung einer entwässerungstechnischen Machbarkeitsstudie erforderlich ist und hat das Ingenieurbüro Ludwig, Sitz in Nastätten; mit der Prüfung der Machbarkeit beauftragt. Von Seiten des Ingenieurbüros Ludwig wurde konstatiert, dass die Machbarkeit der Erschließung gegeben ist und die Einleitung im Rahmen des Wasserrechtsantrages mit der Kreisverwaltung zu klären ist.



## Verfahren:

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wurde unter anderem der § 13b BauGB verlängert. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Als Rahmenbedingungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB darf hierfür die zulässige Grundfläche (GRZ x Nettobauland) den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das Plangebiet muss sich ferner an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und der Wohnnutzung dienen (wesentliche Anforderungen gemäß § 13b BauGB an einen Bebauungsplan).

Nach einer überschlägigen Berechnung beträgt das Nettobauland über eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche wiederum ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:  $0,4 \times 15.000 \text{ m}^2 = 6.000 \text{ m}^2$ . Damit wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB Anwendung finden.

## a. Planaufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes

### i. Planungsanlass

#### Planaufstellungsbeschluss

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Die Bauleitplanung soll in eigener Verantwortung der Gemeinde erfolgen (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB) und durchgeführt werden.



Vorrangiges Planungsziel:

Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hainau im Sinne des § 4 BauNVO, um jungen Familien sowie ortsansässiger Bürger/innen innerhalb des Siedlungsgebietes Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

## ii. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet ist in der Abbildung 1 durch eine rote, unterbrochene Linie gekennzeichnet und verfügt über eine Größe von ca. 1,5 ha.

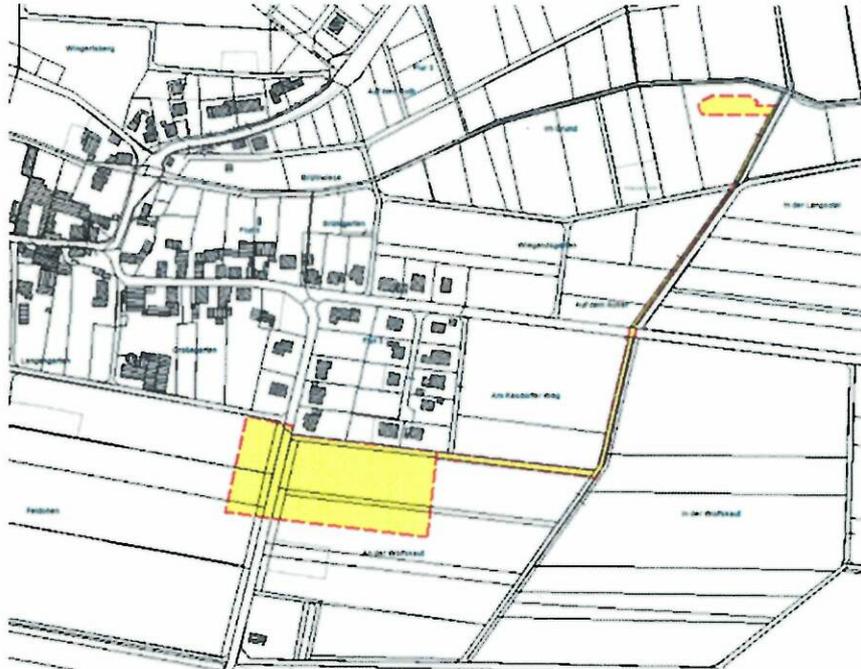


Abbildung 1: Auszug aus Caigos vom 31.08.2022 (unmaßstäblich)

Folgende Flächen befinden sich im Geltungsbereich des zukünftigen Plangebietes:

Name	Flur	Zähler	Fläche(CAIGOS)
Gemarkung Hainau	6	173	1191.00
Hainau	6	163	3219.00
Hainau	6	158	22522.00
Hainau	6	157	10727.00
Hainau	6	171	16694.00
Hainau	6	172	9673.00
Hainau	6	115	7587.00
Hainau	6	114	254.00
Hainau	6	123	419.00
Hainau	6	152	1360.00
Hainau	6	156	1253.00

Die Abgrenzung des Plangebietes kann vorläufigen Charakter haben; soweit sich später durch die konkrete Planung eine Erweiterung oder Reduzierung des Plangebietes ergibt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes bleibt dem Rat entsprechend und dem Planungsstand jeweils zu billigenden Entwürfen und den darin erkennbar werden-den Anpassungsnotwendigkeiten (z.B. städtebauliche



Ordnung, Maß des Eingriffes, Ausgleich) vorbehalten und ergibt sich letztlich durch Satzungsbeschluss und der Rechtskrafterlangung.  
Die nähere Ausgestaltung wird zunächst dem Planungsbüro, den Fachkenntnissen seiner Mitarbeiter und den planungsrechtlichen Notwendigkeiten überlassen.

### iii. Bezeichnung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll folgende Bezeichnung tragen:  
„Am Kasdorfer Weg III“

### iv. Verfahrensbestimmung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.  
Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB.

Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Zur Rechtssicherheit soll das Bauleitverfahren in einem mindestens 2-stufigen Beteiligungsverfahren, deren Ergebnisse jeweils im Rat besonders gewürdigt werden müssen, durchgeführt werden.

Hierbei wird in der frühzeitigen Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und die Öffentlichkeit kann innerhalb der Offenlage ihre Anregungen und Bedenken äußern. Ferner werden nach § 4 Abs. 1 BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt sowie eine interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Beteiligung der Nachbargemeinden). Dies dient der Ermittlung und zutreffenden Bewertung aller von der Planung betroffenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.

In der regulären Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange ein zweites Mal beteiligt und alle Belange erneut bewertet.

### b. Vergabe an ein Planungsbüro/Planungsauftrag

Den Planungsauftrag für die gesamte inhaltliche Bauleitplanung (Bebauungsplan, evtl. notwendige Fachbeiträge sowie die Würdigung von Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens) soll an das Planungsbüro Karst, unter den Bedingungen des erstellten und der Ortsgemeinde Hainau vorliegenden Angebotes mit 15.262,94€ der Projektnummer 12870 vom 19.09.2022 vergeben werden! Soweit sich während der Planung unvorhersehbare Umstände einstellen, die sich auf die Honorarbedingungen auswirken, erfolgt eine Anpassung derselben!



## c. Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung wird mit den anstehenden Verfahrensschritten beauftragt.

## Abstimmungsergebnis:

a-c einzeln:

- |        |            |   |
|--------|------------|---|
| zu a.: | einstimmig | mit 7- Ja-Stimmen, 0- Nein-Stimmen, 0- Enthaltungen<br>Der Beschluss ist damit gefasst! |
| zu b.: | einstimmig | mit 7- Ja-Stimmen, 0- Nein-Stimmen, 0- Enthaltungen<br>Der Beschluss ist damit gefasst! |
| zu c.: | einstimmig | mit 7- Ja-Stimmen, 0- Nein-Stimmen, 0- Enthaltungen<br>Der Beschluss ist damit gefasst! |

Auf Vorschlag von Ortsbürgermeister Carsten Schmidt stimmt der Rat über eine Sitzungspause von 5 Minuten zu.

## 5) Stellungnahme zum Bebauungsplan „Feldchen – 1. Änderung, OG Ehr“

Seitens der Ortsgemeinde Hainau bestehen keine Bedenken bzw. keine Einwände zur 1.Änderung des Bebauungsplans „Feldchen“ der OG Ehr.

Beschluss: einstimmig mit 7 Ja-Stimmen

## 6) Haushaltsrechnung 2021

### a. Bericht der Rechnungsprüfer.

Joachim Weber, Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses berichtet, anhand der Niederschrift über die Prüfung der Haushaltsrechnung 2021 der Ortsgemeinde Hainau sowie des Rechenschaftsberichts (§49 GemHVO) der Ortsgemeinde Hainau über die Rechnungsprüfung, die er zusammen mit Markus Breithaupt durchgeführt hat. Fragen von den anwesenden Ratsmitgliedern gibt es keine.

### b. Nachträgliche Genehmigung über- bzw. außerplanmäßiger Ausgaben.

Der Gemeinderat stellt den Jahresabschluss und die Bilanz zum 31.12.2021 in der vorliegenden Form fest und beschließt, die in der Haushaltsrechnung ausgewiesenen über- bzw. außerplanmäßigen Ausgaben, soweit der Beschluss des Gemeinderates noch nicht vorliegt, nachträglich zu genehmigen.

Beschluss: einstimmig (7x Ja-Stimmen)

### c. Entlastung des Bürgermeisters, der Beigeordneten und der Verwaltung.

Der Gemeinderat beschließt, ohne Beteiligung des Ortsbürgermeisters und der Beigeordneten an der Beratung und Abstimmung, dem Ortsbürgermeister, den Beigeordneten und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Beschluss: einstimmig (4x Ja-Stimmen) bei Enthaltung des Bürgermeisters und der 1. und des 2. Beigeordneten

# Niederschrift



über die Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hainau am 28.09.2022

## 7) Beratung und Beschlussfassung der Positionen der neuen Relaxliegen.

Nach kurzer und intensiver Beratung wird beschlossen dass eine Relaxliege am Waldrand oberhalb des Jagdhauses und eine Relaxliege am Waldrand links vom Friedhof aufgestellt werden sollen.

Ebenso sollen zwei neu Bänke zum Angebotspreis von je Stck. von 250,-€ zzgl. MwSt. von den St. Josefs Werkstätten, als Tausch für defekte Bänke, angeschafft werden.

Beschluss: einstimmig mit 7 Ja-Stimmen

## 8) Beratung und Beschlussfassung zu Verleihgebühren des Gemeindehaus-Geschirr's

Nach eingehender Beratung wird beschlossen dass für Besteck, Geschirr und Gläser aus dem Gemeindehaus eine Leihgebühr von 10ct. je Stck. erhoben werden sollen. Näheres wird in der Gebührenordnung erörtert.

Beschluss: einstimmig mit 7 Ja-Stimmen

## 9) Beratung und Beschlussfassung zur Umrüstung LED-Beleuchtung Gemeindehaus

Es wurde bei drei Elektrofachbetrieben Angebote angefragt.

Die Fa. Palm aus Gemmerich reichte als einstiges Unternehmen ein Angebot ein.

Das Angebot der Firma Palm beläuft sich auf 2558,63€ brutto und beinhaltet u.a. 22 LED Panel, 1 Aufbaurahmen sowie sowie LED-Leuchtmittel.

Zusätzlich sollen noch 16 Einbaustrahler ersetzt werden.

Dafür wird die Demontage und der Einbau in Eigenleistung gemacht.

Beschluss: einstimmig mit 7 Ja-Stimmen

## 10) Anfragen und Mitteilungen.

- die Einwohnerstatistik per 30.06.2022 besagt für Hainau 165 Einwohner
- Informationen von der Bürgermeister-Dienstversammlung
  - die Gemeindeschwester Elvira Zorbach hat sich den Bürgermeistern vorgestellt. Sie ist hauptsächlich für die Prävention zuständig.
  - das touristische Projekt „Digital Punkte“ wurde ebenfalls vorgestellt. An circa 700 Punkten im Rhein Lahn Kreis sollen QR Codes angebracht werden um u.a. mit dem Smartphone Informationen zu erhalten (z.B. am Hainauer-Borgward).
- Der Festakt 50 Jahre VG Nastätten findet am 11.11.2022 findet in der Gemeindehalle in Miehlen statt.
- der Termin für die Herbstarbeit der Gemeinde ist für Samstag den 05.11.2022 terminiert.

Der öffentliche Teil der Sitzung ist um 21.40 Uhr beendet.

  
Carsten Schmidt  
(Ortsbürgermeister u.

  
Nadine Bärz  
(Ratsmitglied)

  
Mario Njels Baldewein  
(Ratsmitglied)

  
Ralf Elenz  
(Ratsmitglied u. Schriftführer)