

Niederschrift
über die
Sitzung des Gemeinderats Bell

Sitzungstermin: **Mittwoch, den 24.06.2026**
Sitzungsbeginn: **19:00 Uhr**
Sitzungsende: **21:25 Uhr**
Sitzungsort: **Sitzungszimmer der Bernd-Merkler-Halle, Kirchstr.
10, 56745 Bell**

Anwesend waren:

Ortsbürgermeister

Herr Stefan Zepp

Vorsitzender

Erster Beigeordneter

Frau Susanne Wagner

Beigeordneter

Herr Michael Rothbrust

FWG Zepp

Herr Tobias Genn

Frau Annelie Heuft

Frau Melanie Lill

Herr Günther Menzel

Frau Christa Schäfer

Herr Frank Wagner

Herr Fin Wissen

Herr Dirk Zavelberg

Herr Udo Ziesemer

Fraktionsvorsitzender

CDU

Herr Franz Daub

Herr Bernhard Wölwer

Herr Philipp Wölwer

Fraktionsvorsitzender

Bürgermeister der Verbandsgemeinde

Herr Jörg Lempertz

anwesend ab TOP 3, 19.19 Uhr

Verwaltung

Frau Silke Idczak

Herr Paul Serebrov

Schriftführung

Referent zu TOP 2

Abwesend waren:

FWG Zepp

Herr Udo Kraye

Herr Daniel Schreuders

Frau Evelyne Wiesner

CDU

Frau Martina Endres

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Gemeinderat Bell beschlussfähig ist.

Änderung der Tagesordnung:

Die Tagesordnung wird einstimmig wie folgt geändert:

Der öffentliche Tagesordnungspunkt 3 „Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung zur Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Bell“ wird als letzter Punkt in der öffentlichen Sitzung behandelt und somit zu neuem Tagesordnungspunkt 7.

Der nichtöffentliche Tagesordnungspunkt 10 „Verkauf Gewerbegrundstück“ wird als erster Punkt in der nichtöffentlichen Sitzung behandelt und somit zu neuem Tagesordnungspunkt 8. Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Nach der öffentlichen Sitzung um 20.16 Uhr wird die Sitzung durch eine Pause unterbrochen. Die nichtöffentliche Sitzung beginnt um 20.24 Uhr.

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates Bell vom 24.03.2026 werden keine Bedenken erhoben.

Tagesordnung Öffentliche Sitzung

1. Erneuerung Dach Alte Schule
2. Zustimmung gemäß § 36a BauGB; Bauantrag für den Neubau von zwei DQ-Tower zu Wohnzwecken im Höhenweg in Bell (Gemarkung Bell, Flur 5, Flurstück 398/22)
3. Schranke auf dem Gänsehals weiteres Vorgehen
4. Berichtspflicht zum 31.12. jeden Jahres nach § 21 GemHVO
5. Mitteilungen
6. Einwohnerfragestunde
7. Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung zur Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Bell

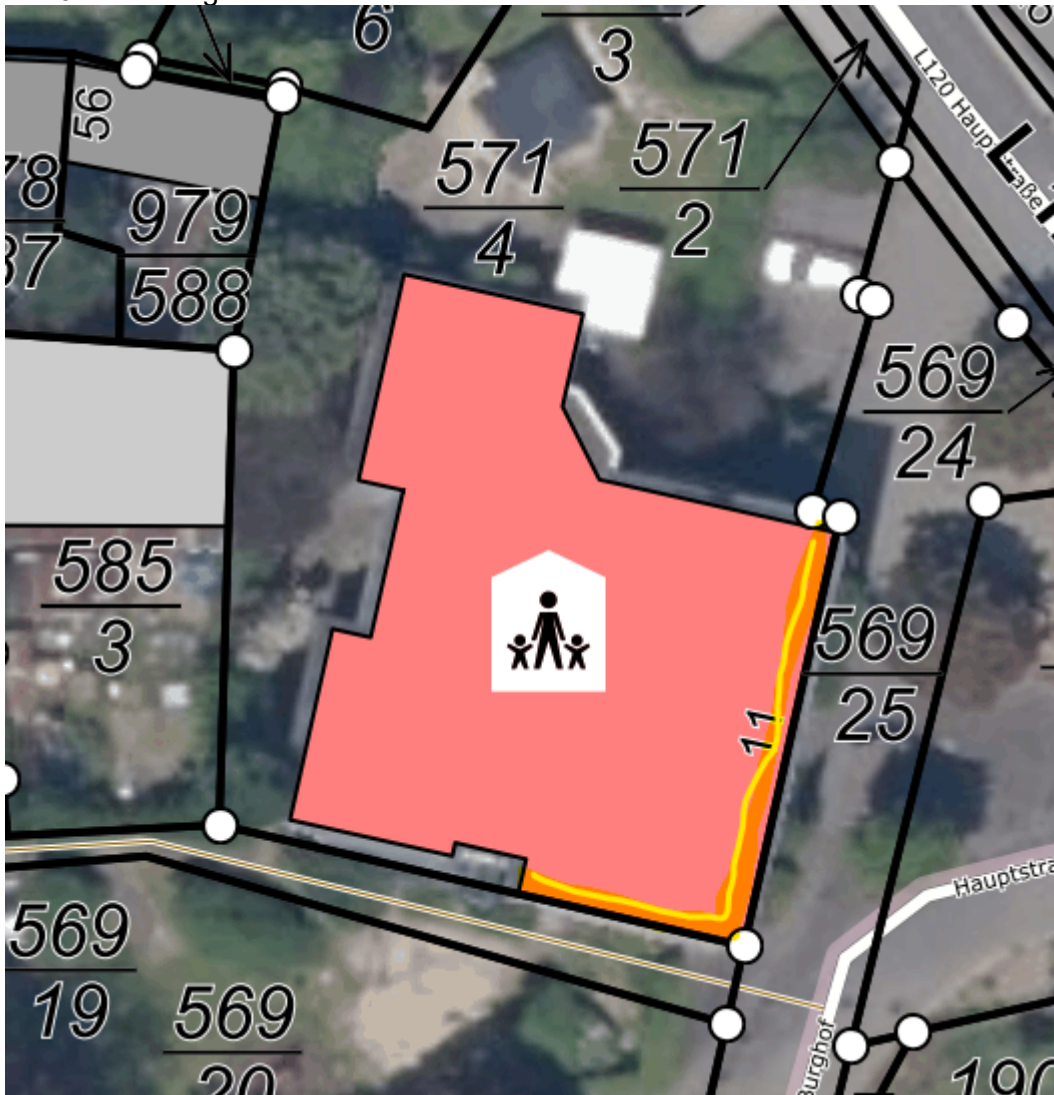
Öffentliche Sitzung

Tagesordnungspunkt: 1

Erneuerung Dach Alte Schule

Sachverhalt:

Gemäß Haushaltsplanung soll in diesem Jahr die Dachsanierung an der „alten Schule“ durchgeführt werden. Die Verwaltung ist zurzeit in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (Art der Schiefereindeckung, Gestaltung Gauben und Fenster, Photovoltaik) und beabsichtigt die Arbeiten, nach Klärung der Details, entsprechend auszuschreiben. Da die Dachdeckerarbeiten einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und während des laufenden Betriebes der Kita durchgeführt werden müssen, ist geplant ist die Sanierung in 2 Arbeitsschritten auszuführen. Im ersten Schritt soll die Süd- und Ostseite neu eingedeckt werden. Diese Arbeiten sollen im Sommer / Herbst dieses Jahres ausgeführt werden.



Im nächsten Jahr sollen dann die West- und Nordseite saniert werden. Die garantiert, dass der Kindergarten mit möglichst geringen Einschränkungen genutzt werden kann.

Hinweis zur Finanzierung:

365200.096130.6.21 --> Ansatz 2026 = 180.000 €

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Vorgehensweise zu und beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung für die Dachdeckerarbeiten, nach Klärung der Details mit der Denkmalschutzbehörde, zu veröffentlichen.

Der Gemeinderat ermächtigt den Bürgermeister, den Auftrag im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel, im Einvernehmen mit den Beigeordneten und Fraktionsvorsitzenden, nach erfolgter Ausschreibung, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

Tagesordnungspunkt: 2

Zustimmung gemäß § 36a BauGB; Bauantrag für den Neubau von zwei DQ-Tower zu Wohnzwecken im Höhenweg in Bell (Gemarkung Bell, Flur 5, Flurstück 398/22)

Sachverhalt:

Der Bauherr stellt einen Bauantrag zum Neubau von zwei DQ-Towern zu Wohnzwecken im Höhenweg in Bell (Gemarkung Bell, Flur 5, Flurstück 398/22).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Forstberg Teil B“ – 1. & 2. Änderung und die Zulässigkeit richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Satzung.

Das Bauvorhaben weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Beide Gebäude überschreiten mit insgesamt 3 Vollgeschossen die maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen. Dies stellt eine Abweichung von den Grundzügen der Planung dar.
- Der zweite DQ-Tower liegt vollständig außerhalb des Baufensters. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine geringfügige Überschreitung, sondern verletzt die Grundzüge der Planung.
- Beide Gebäude überschreiten zudem mit der kompletten Gebäudehöhe von 8,28m (siehe Textfestsetzung Nr. 11, erste Änderungsplanung) die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe von 6,75m. Auch dies stellt eine Abweichung von den Grundzügen der Planung dar.
- Die Wohn-Tower sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden, welches nur ausnahmsweise zulässig ist gemäß Textfestsetzung Nummer 13 der ersten Änderungsplanung.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die brandschutzrechtlichen Abstandsflächen zwischen den Tovern nicht eingehalten werden, die kein bauplanungsrechtliches Thema darstellt. Hierbei handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Abweichung, welche von der Kreisverwaltung MYK geprüft wird.

Des Weiteren ist die Stellplatzverpflichtung im vorliegenden Fall als nicht gesichert anzusehen, da gemäß der Stellplatzsatzung von Bell für selbstständige Wohngebäude mit nur einer Wohnung zwei Stellplätze auszuweisen sind.

Von den Grundzügen der Planung, die kann eine Abweichung nicht befreit werden. Die Aufgrund dessen müsste das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB im vorliegenden Fall versagt werden.

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 01.11.2025 hat der Gesetzgeber Vorschriften zur Schaffung von Wohnraum aufgenommen, den sogenannten „Bauturbo“.

Damit hat die Gemeinde als Träger der Planungshoheit nunmehr die Möglichkeit, in bestimmten Fällen, Wohnungsbauvorhaben auch abweichend von den Bestimmungen des Baugesetzbuches zuzustimmen.

Mit der Novelle des BauGB und der LBauO vom 01.11.2025 (sogenannter „Bauturbo“) kann bis zum Ablauf des 31.12.2030, mit Zustimmung der Gemeinde, von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffent-

lichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung eines wohnzwecken dienenden Gebäude dient (vergl. § 246e Absatz 1 BauGB).

Die Kreisverwaltung als untere Bauaufsichtsbehörde hat die Ortsgemeinde wie bisher auch hinsichtlich der Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung beteiligt.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 31 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 246e BauGB hat die Ortsgemeinde binnen drei Monaten zu treffen. Sollte sie in dieser Zeit keine Entscheidung hierzu getroffen haben, gilt diese per Fiktion als erteilt. Mit Eingang des Anschreibens der Kreisverwaltung begann die Frist zu laufen.

Vorliegend werden mit der Planung der Wohn-Tower die Grundzüge der Planung tangiert. Die mögliche Zulassung solcher Gebäudetypen könnte städtebauliche Spannungen hervorrufen, da sich die Tower gestalterisch deutlich von der vorhandenen Umgebungsbebauung unterscheiden, insbesondere hinsichtlich der Höhe und Positionierung der Gebäude.

Aus Sicht der Verwaltung stehen öffentliche als auch nachbarschaftliche Belange entgegen, weshalb im vorliegenden Fall eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 246e BauGB NICHT erteilt werden sollte.

Hinweis zur Finanzierung:

Keine.

Beschluss:

Die gemeindliche Zustimmung für den Neubau von zwei DQ-Tower zu Wohnzwecken im Höhenweg in Bell (Gemarkung Bell, Flur 5, Flurstück 398/22) wird gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 246e BauGB nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

Tagesordnungspunkt: 3

Schranke auf dem Gänsehals weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In 2024 haben wir entschieden eine Schranke auf dem Wirtschaftsweg Gänsehals zu platzieren. Hintergrund war der starke und nicht erlaubte Durchgangsverkehr über diesen Wirtschaftsweg. Als Hinweis wurden zusätzlich noch Hinweisschilder aufgestellt, die auf die Schranke hinweisen. Das von uns ausgewählte Modell, war eine kostengünstigere Variante und kostete inkl. Einbau ca. 1500 Euro. Es gilt einerseits festzustellen, dass alleine die Hinweisschilder und die kurzen Zeiten, in denen die Schranke funktionstüchtig war, dazu führen, dass der Verkehr merklich nachgelassen hat. Leider ist aber ebenso festzustellen, dass die Schranken insgesamt dreimal nach jeweils kurzer Zeit der Inbetriebnahme zerstört wurden. Den letzten Täter konnten wir ermitteln und die Kosten wurden von ihm bereits erstattet. Aufgrund des zeitlichen Aufwandes der mit dem Aufbau und den Beschädigungen beim Bauhof und Ortsbürgermeister entstehen soll im Gemeinderat nochmal über die Thematik beraten werden. Dabei sollen die Fragen nach der Grundsätzlichkeit der Schranke, der Art der Ausführung und dem Standort nochmals beraten werden.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich für den Erhalt einer Schranke aus, aber in stabilerer Form als bisher. Der Ortsbürgermeister wird beauftragt, Angebote im Rahmen der Haushaltsmittel einzuholen. Im Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschuss bzw. im Gemeinderat soll dann darüber entschieden werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

Tagesordnungspunkt: 4

Berichtspflicht zum 31.12. jeden Jahres nach § 21 GemHVO

Sachverhalt:

Nach der VV Nr. 1 zu § 21 GemHVO stellt die Berichtspflicht ein unverzichtbares Element im Gemeindehaushaltsrecht dar. Nach § 21 Abs. 1 Satz 2 GemHVO soll eine halbjährliche (30. Juni und 31. Dezember) Unterrichtung des Gemeinderates über den Stand des Haushaltsvollzugs hinsichtlich der Finanz- und Leistungsziele erfolgen.

Nach der VV Nr. 2 zu § 21 GemHVO Abs. 1 Satz 2 der GemHVO liegt hier eine Soll-Regelung vor. Insofern kann nach den örtlichen Bedürfnissen in Ausnahmefällen mit entsprechender Begründung hiervon abgewichen werden. Ebenso können auch an mehr als zwei Terminen im Jahr Berichte erfolgen; abweichende Termine sind denkbar.

Die Berichtspflicht zum 30.06. jeden Jahres fordert die Aufsichtsbehörde seit vergangenem Jahr bei allen Verwaltungen an. Aus Sicht des Fachbereichs Finanzen ist die Berichtspflicht zum 30.06. für die Gemeinderatsmitglieder eine relevante Darstellung; hier könnte der Gemeinderat bei einer Schieflage frühzeitig in das Geschehen eingreifen und ggf. von einzelnen geplanten Maßnahmen absehen.

Bei der Berichtspflicht zum 31.12. jeden Jahres hat der Gemeinderat keinerlei solche Möglichkeiten; die Zahlen sind auch noch nicht in Genüge aufbereitet, um zum „endgültigen Jahresabschluss“ herangezogen werden zu können.

In einer Bürgermeisterdienstbesprechung wurde beschlossen, die Information zum Haushaltsvollzug zum 31.12. eines jeden Jahres aus Gründen der Entbürokratisierung einzustellen.

Bei einer überörtlichen Prüfung durch das Gemeindeprüfungsamt ist durchaus damit zu rechnen, dass die o. g. Begründungen zur Einstellung der Berichte zum 31.12. jeden Jahres [Kann-Regelung, Entbürokratisierung, keine Möglichkeit des Eingreifens mehr] nicht als ausreichend angesehen werden.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der Entbürokratisierung auf die Erstellung der Information zum Haushaltsvollzug gem. § 21 GemHVO per 31.12. des Jahres zu verzichten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.

Stimmenenthaltungen

./.

Tagesordnungspunkt: 5
Mitteilungen

Ortsbürgermeister Zepp teilt folgendes mit:

- Der Funkmast am Gänsehals ist in Betrieb und sendet.
- „Bermuda Dreieck“: Frau Moesta, MdL, setzt sich weiter für die Entschärfung des Unfallschwerpunktes ein. Es ist ein Termin mit dem zuständigen Staatssekretär geplant, um das Vorhaben Kreisel wieder in den Fokus zu nehmen.
- Zu der geplanten Freiflächen-PV-Anlage „in den drei Gemeinden“ sind Widersprüche eingegangen.
- Der Glasfaserausbau geht planmäßig voran. Eine Fertigstellung im ersten Quartal 2027 ist realistisch.
- Die Steuerschätzung „Maischätzung 2026“ zeigt für Bell nur sehr unwesentliche Auswirkungen.

Tagesordnungspunkt: 6
Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Einwohnerfragen gestellt.

Tagesordnungspunkt: 7

Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung zur Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Bell

Sachverhalt:

Das Land Rheinland-Pfalz hat durch Gesetz vom 05.05.2020 eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) beschlossen. Danach müssen grundsätzlich alle Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz flächendeckend den wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag (WKB) einführen. Das Land räumt den Kommunen hierzu eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2023 ein. Da die Ortsgemeinde Bell bereits seit dem Jahr 2009 wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen erhebt, wird die Satzung vom 29.01.2009 (Satzung ist zum 01.01.2009 in Kraft getreten) auf das neue Satzungsmuster des Gemeinde- und Städtebundes angepasst. Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

1.

Eine Anpassung des § 3 (Ermittlungsgebiete) wird vorgenommen. Hierbei werden sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Abrechnungseinheiten 1 und 2) nicht mehr mit den Straßennamen aufgelistet, sondern in einer Anlage (hier: Anlage 1 der neuen Satzung) aufgeführt.

2.

Der § 5 (Gemeindeanteil) wird ebenfalls angepasst. Demnach werden die Gemeindeanteile:

- Für die Abrechnungseinheit 1, Gemeindegebiet Ortslage, von 45 % auf 25%,
- Für die Abrechnungseinheit 2, Am Rothen Berg, von 30 % auf 20 %,

reduziert.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (Rheinland-Pfalz, vom 09.09.2015 – 6A 10447/15) beträgt der Gemeindeanteil bei Gemeindestraßen mit überwiegend Anliegerverkehr bei wenig Durchgangsverkehr regelmäßig 25 v.H.. Der Ortsgemeinde kommt bei der Beurteilung ein Ermessensspielraum in Höhe von 5 v.H. zu, wobei der Mindestgemeindeanteil in Höhe von 20 v.H. gemäß der Gesetzesbegründung zu § 10a Bas. 3 Satz 3 Halbsatz 2 KAG nicht unterschritten werden darf.

Für die Abrechnungseinheit 2 wird seitens der Verwaltung ein Gemeindeanteil in Höhe von 20 v.H. vorgeschlagen, da auf den Gemeindestraßen dieser Teileinheit ausschließlich Anliegerverkehr stattfindet.

Die Anpassung der Gemeindeanteile soll erst nach Abschluss der aktuell laufenden Ausbaumaßnahmen erfolgen.

3.

Die Übergangs- und Verschonungsregelung (§ 13) wird dahingehend geändert, dass die erstmalige Beitragspflicht der Grundstücke an den jeweiligen Verkehrsanlagen nicht mehr gemäß § 10a Abs. 5 KAG aufgelistet werden. Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die alte und die neue Satzung sind als Anlagen der Vorlage beigelegt. Die o.a. Änderungen werden in der Sitzung besprochen und erläutert.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Bell beschließt den Erlass der als Anlage beigefügten Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Bell mit folgenden Änderungen:

Der § 5 (Gemeindeanteil) wird angepasst. Demnach wird der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit 1, Gemeindegebiet Ortslage, nicht von 45 % auf 25 % reduziert, sondern von 45 % auf **30 %** und die Abrechnungseinheit 2, Gemeindegebiet Am Rothen Berg auf 20 % reduziert.

Die Einführung der Satzung soll zum 01.01. des Folgejahres nach Abschluss der laufenden Ausbaumaßnahmen erfolgen, bzw. sollen Beitragsansprüche, die bereits nach der vorhergehenden Satzung entstanden sind, nach der bisherigen Satzung abgerechnet werden.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird angeregt, die Grundsteuer B als Kompensationsmaßnahme bei Bedarf anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	./.

Vorsitzender
Stefan Zepp

Schriftführer
Silke Idczak