

**Niederschrift  
zur 6. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der  
Ortsgemeinde Pohl**

**Sitzungstermin:** Montag, 30.12.2024  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:05 Uhr  
**Ort, Raum:** im Limeskastell in Pohl  
**veröffentlicht:** Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 51/52 vom 19.12.2024

**Anwesend sind:**

**Unter dem Vorsitz von**

Frau Ira Kröll

Ortsbürgermeisterin

**Von den Ratsmitgliedern**

Herr Andreas Holl  
Frau Christiane Schmidt

**Von den Beigeordneten**

Herr Ulli Bange  
Herr Mario Dirk Neuhaus

- Erster Beigeordneter, mit Ratsmandat -  
- 2. Beigeordneter, mit Ratsmandat -

**Es fehlen entschuldigt:**

**Von den Ratsmitgliedern**

Herr Julian Arend  
Herr Daniel Kröll  
Herr Manfred Meser  
Herr Jan Perscheid

**Als Gäste:**

2 Pohler Bürger\*innen

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bauangelegenheiten
  - 2.1. Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Pohl, Taunusstraße [23 A]  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen  
Vorlage: 21 DS 17/ 0015
3. Auftragsvergaben - vorsorglich -
4. Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen und ähnlichen  
Zuwendungen  
Vorlage: 21 DS 17/ 0016
5. Mitteilungen des Ersten/Zweiten Beigeordneten
  - 5.1. Inspektion des Spielplatzes
6. Anfragen der Ratsmitglieder
  - 6.1. Limeskastell

**Protokoll:**

Die Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Ortsbürgermeisterin Ira Kröll begrüßt die Ratsmitglieder und Gäste, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass

- zur heutigen Sitzung frist- und formgerecht eingeladen wurde.
- mehr als die Hälfte der Ratsmitglieder erschienen sind, so dass der Ortsgemeinderat beschlussfähig ist.

**Öffentlicher Teil****TOP 1 Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

- Zustimmung zur Ermächtigung, den früheren zweiten Beigeordneten im Limeskastell bis zur Einstellung bzw. temporären Einarbeitung eines neuen Mitarbeiters, die Kassenabrechnung durchzuführen.
- Zustimmung zur Übernahme von freiwilligen, hilfsweisen unentgeltlichen Tätigkeiten zur Entlastung der Ortsbürgermeisterin.

**TOP 2 Bauangelegenheiten****TOP 2.1 Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Pohl, Taunusstraße [23 A]  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen  
Vorlage: 21 DS 17/ 0015**

*Die Ortsgemeinde Pohl **unterstützt** das Bauvorhaben der Antragsteller.*

Es ist Ziel der Ortsgemeinde Pohl, die Belebung des alten Ortsbereiches zu fördern, um den Erhalt der dörflichen Strukturen zu gewährleisten. Des Weiteren fördert die Ortsgemeinde die Bereitschaft junger Menschen, eine Existenzgründung im Rahmen einer Unternehmensgründung durchzuführen. Insbesondere der Bereich der medizinischen Gesundheitsvorsorge wird nicht zuletzt durch die demographische Entwicklung, insbesondere im strukturschwachen ländlichen Raum, immer wichtiger, um die Mobilität der Bewohner so lange wie möglich zu erhalten und somit pflegerische Einrichtungen zu entlasten.

Die Beschlussvorlage der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau sieht im Beschlussvorschlag vor, dass nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen der Ortsgemeinde zum beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxisräumen auf dem Grundstück in Pohl, Flur 1, Flurstück 91 (künftig Taunusstraße 23 A) zu versagen.

Im Verlaufe der Beratungen wird deutlich, dass der Ortsgemeinderat in wesentlichen Punkten eine andere Auffassung als die Verwaltung vertritt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In der Beschlussvorlage der Verbandsgemeindeverwaltung wird dargelegt, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befinde und sich daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB beurteile. Es handele sich um ein sog. sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB), welches im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführungen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Bei einem Bauvorhaben im Außenbereich sei regelmäßig von einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen sowie die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung (unorganische Bebauung des Außenbereichs) zu befürchten.

Der Ortsgemeinderat vertritt hierzu die Auffassung, dass durch das Vorhaben der Antragsteller eher eine Abrundung des Ortsbildes vorliege, dies mit Blick auf die vorhandene Bebauung mit gewerblich genutzten Gebäuden auf den Grundstücken Flur 1, Flurstücke 80, 81, 83 und 84/1. Das Grundstück der Antragsteller wird von der vorgenannten Bebauung allerdings durch einen Wirtschaftsweg sowie durch ein anderes unbebautes Grundstück getrennt.

Die in der Sitzung als Zuhörer anwesenden Antragsteller machen darauf aufmerksam, dass nach der Ihnen bekannten Einschätzung des Planungsbüros das Vorhaben nicht im Außenbereich liege. In der amtlichen Liegenschaftskarte werde die tatsächliche Nutzung des Grundstücks als „Wohnbaufläche“ angegeben (identisch mit den Angaben im Liegenschaftskataster); im Grundbuch ist das Grundstück als „Landwirtschaftsfläche“ deklariert. Der Planer habe dies bereits mit der Bauverwaltung abgeklärt. Auch eine Einsichtnahme in das Geoportal Rheinland-Pfalz habe dies bestätigt.

Maßgeblich für die Einordnung, ob ein Grundstück im Außenbereich liegt, ist allerdings nicht die katastermäßige Bezeichnung oder Darstellung, sondern diese Frage ist nach den Anforderungen der Rechtsprechung zu entscheiden.

In der derzeit geltenden Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nassau (alt) ist der maßgebliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Liegt das Vorhaben im Außenbereich, so würde die Darstellung im Flächennutzungsplan dem Vorhaben als öffentlicher Belang entgegenstehen.

Sollte die Ortsgemeinde das Einvernehmen herstellen, wird darauf hingewiesen, dass die Kreisverwaltung als untere Bauaufsichtsbehörde hieran nicht gebunden ist, sondern eine eigene rechtliche Prüfung anstellt, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Erörtert wurden die Möglichkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Flurstück oder ggf. Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Den Antragstellern ist, wie in der Vorlage erläutert bewusst, dass eine verkehrsmäßige Erschließung des Vorhabens alleine über die Taunusstraße möglich (gesichert durch Eintragung einer Baulast) ist und die Aufwendungen für die verkehrsmäßige sowie die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung von ihnen zu tragen sind.

Nach eingehender Diskussion beschließt der Ortsgemeinderat:

**Einstimmiger Beschluss:**

**Der Bauvoranfrage der Antragsteller wird nach § 36 BauGB zugestimmt.**

**Rechtliche Aspekte, die eine Übereinstimmung des Bauvorhabens in Einklang mit den baurechtlicher Vorgaben bringen könnten, müssen zwischen der Ortsgemeinde, dem Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau und der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises besprochen und abgeklärt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 3      Auftragsvergaben - vorsorglich -**

Entfällt.

**TOP 4      Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen und ähnlichen Zuwendungen  
Vorlage: 21 DS 17/ 0016**

Zwischen der Ortsgemeinde Pohl und dem Spender Fa. REWE Ulrich Pebler oHG in Nassau bestehen laut Vorlage der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau Beziehungsverhältnisse in Form von Warenlieferungen.

Nachdem der Ortsgemeinderat die Beziehungsverhältnisse zwischen den Mitgliedern des Ortsgemeinderates sowie den Gebern überprüft hat und demnach keine weiteren Beziehungsverhältnisse zu der Fa. REWE Ulrich Pebler oHG in Nassau vorliegen ergeht nachstehender

**Einstimmiger Beschluss:**

**Der Geldspende der Firma Passavant Geiger, 65326 Aarbergen, in Höhe von 200,00 € für den Kinderspielplatz wird zugestimmt.**

**Der Geldspende der Firma Rewe Ulrich Pebler oHG, Nassau, in Höhe von 115,00 € (Leihgebühr für den Getränkewagen für eine Veranstaltung im Limeskastell in Pohl) wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 5      Mitteilungen des Ersten/Zweiten Beigeordneten****TOP 5.1    Inspektion des Spielplatzes**

Am 16.12.2024 wurde eine Inspektion des Spielplatzes in der Feldstraße durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt das alle Spielgeräte in einem sehr schlechten Zustand sind.  
Die Mängel seien schon seit 2017 bekannt, jedoch noch nicht beseitigt worden.

Der Ortsgemeinde Pohl wird Anfang 2025 ein Protokoll über die Inspektion zugestellt, daraus resultierend müssen dann Maßnahmen beschlossen bzw. ergriffen werden, damit die Mängel beseitigt werden können.

Es wird vorgeschlagen in einer Bürgerversammlung über den Zustand des Spielplatzes zu informieren und dabei Meinungen und Vorschläge der Bürger\*innen einzuholen.

**TOP 6      Anfragen der Ratsmitglieder****TOP 6.1    Limeskastell**

Trotz Winterpause wurden im Limeskastell Veranstaltungen in diesem Zeitraum angenommen.

Dadurch konnten die dringend erforderlichen Reinigungs- und Renovierungsarbeiten nicht vollständig durchgeführt werden.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass das Schloss der Eingangstür vom Limeskastell defekt ist und repariert werden muss.

Die defekte Heizung wurde zwischenzeitlich repariert und funktioniert wieder.