

Niederschrift
über Sitzung des Ortsgemeinderates Sankt Thomas am Donnerstag, 19.02.2026, 18:30 Uhr,
im Gemeindehaus in St. Thomas

Anwesend

Vorsitz

Herr Markus Becher

Mitglieder

Herr Simon Brück

Frau Eva Müller

Herr Lars Schmitz

Herr Sven Dichter

Herr Jürgen Diekmann

Herr Armin Schwarz

Verwaltung

Frau Janine Fischer

Frau Ute Reinhard, Schriftführerin

Auf Einladung nehmen teil:

Die Sitzung wird eröffnet um 18:30 Uhr mit der Feststellung der Beschlussfähigkeit. Es wurde form- und fristgerecht eingeladen. Anträge zur Tagesordnung liegen keine vor. Es ergibt sich zur heutigen Sitzung somit die folgende

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Zustimmung der Ortsgemeinde zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land, ehem. Verbandsgemeinde Kyllburg - Gemarkung Kyllburg (Bebauungsplan "Schodenbrunnen" - 2. Änderung -) gem. § 67 Abs. 2 GemO
- 3 Herstellen des Einvernehmens zu einem Bauvorhaben betreffend Grundstück Flur 11, Flurstück-Nr. 32/1
- 4 Herstellen des Einvernehmens zu einem Bauvorhaben betreffend Grundstück Flur 12, Flurstück-Nr. 31/4
- 5 Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Einwohnerfragestunde

Es ist 1 Einwohner anwesend.

Es wurden keine Fragen und Anregungen vorgebracht.

Zu TOP 2 Zustimmung der Ortsgemeinde zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land, ehem. Verbandsgemeinde Kyllburg - Gemarkung Kyllburg (Bebauungsplan "Schodenbrunnen" - 2. Änderung -) gem. § 67 Abs. 2 GemO

Gemäß § 67 Abs. 2 GemO wurde in Verbindung mit § 203 Abs. 2 BauGB den Verbandsgemeinden die Flächennutzungsplanung übertragen. Die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates (VGR) über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes (FNP) bedarf jedoch der Zustimmung der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde.

Die 21. FNP-Änderung wurde für die Gemarkung Kyllburg im Parallelverfahren zu einem entsprechenden Bebauungsplan der Stadt Kyllburg ("Schodenbrunnen - 2. Änderung") durchgeführt und umfasst die Ausweisung einer Fläche zum Neubau eines Seniorenheimes.

Da die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplans nicht die Grundzüge der Gesamtplanung des Ursprungs-FNP betrifft, gilt gemäß § 67 Abs. 2 S. 4 GemO eine reduzierte Zustimmungsregelung. Es bedarf hier nur der Zustimmung derjenigen Ortsgemeinden, die selbst oder als Nachbargemeinden von den Änderungen oder Ergänzungen berührt werden. Kommt eine Zustimmung nicht zustande, entscheidet der Verbandsgemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der gesetzlichen Zahl seiner Mitglieder.

Im öffentlichen Verfahren zu dieser Planung (öffentliche Sitzungen und Beteiligungsverfahren) hatten auch die Ortsgemeinden Gelegenheit zur Information und Stellungnahme. Eine komplette Fassung der 21. FNP-Änderung liegt dem Rat vor (siehe Anlagen).

Der Ortsgemeinde wird nunmehr empfohlen, dieser Entscheidung des Verbandsgemeinderates vom 10.12.2025 über die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land, ehem. Verbandsgemeinde Kyllburg - Gemarkung Kyllburg (Bebauungsplan "Schodenbrunnen" - 2. Änderung) zuzustimmen.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat stimmt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land, ehem. Verbandsgemeinde Kyllburg - Gemarkung Kyllburg (Bebauungsplan "Schodenbrunnen" - 2. Änderung) zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:
7	0	0

Zu TOP 3 Herstellen des Einvernehmens zu einem Bauvorhaben betreffend Grundstück Flur 11, Flurstück-Nr. 32/1

Die Bauherren haben sich am 05.01.2026 an die Verbandsgemeinde Bitburger Land gewandt und einen Bauantrag für den Umbau des Wohnhauses und Wohnraumerweiterung Ökonomie auf der Gemarkung Sankt Thomas, Flur 11, Flurstück-Nr. 32/1, eingereicht.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist aufgrund des Geltungsbereiches der Klärstellungssatzung für das Teilgebiet „Ortslage“ der Ortsgemeinde Sankt Thomas dem Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Nach dieser Vorschrift hat sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das nähere Umfeld einzufügen.

Im vorliegenden Fall sind diese Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt. Der Ortsgemeinderat Sankt Thomas sollte daher das Einvernehmen nach § 36 (1) BauGB herstellen.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Sankt Thomas stellt das Einvernehmen gemäß § 36 (1) BauGB für den Umbau des Wohnhauses und Wohnraumerweiterung Ökonomie auf der Gemarkung Sankt Thomas, Flur 11, Flurstück-Nr. 32/1, her.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:
7	0	0

Zu TOP 4 Herstellen des Einvernehmens zu einem Bauvorhaben betreffend Grundstück Flur 12, Flurstück-Nr. 31/4

Die Bauherrin hat im August 2025 eine Bauvoranfrage eingereicht zur Errichtung eines Einfamilienhauses, ggf. mit Garage oder Carport auf dem Grundstück Flur 12, Flurstück-Nr. 31/4. Geprüft werden sollte, ob das Grundstück mit seiner Größe von 590 m² dennoch bebaut werden darf, auch wenn laut Bebauungsplan eine Mindestgröße von 600 m² vorgegeben ist. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde nach § 36 Abs. 2 BauGB erteilt.

Im Zuge der Planung haben sich mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans als nicht eindeutig umsetzbar bzw. nicht mehr zeitgemäß erwiesen. Daher hat die Bauherrin mit Datum vom 05.01.2026, bei der Verbandsgemeinde Bitburger Land eingegangen am 28.01.2026, weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht:

1. Höhenfestsetzungen / Bezugshöhen

„Die im Bebauungsplan festgelegten Höhenangaben sind nicht eindeutig auf das Eckgrundstück bezogen und lassen keinen klaren, tatsächlich anwendbaren Höhenbezug erkennen. Bei strikter Anwendung wäre die Errichtung eines Kellergeschosses zwingend erforderlich, um die zulässigen Gebäudehöhen einzuhalten. Ein Keller ist aus heutiger Sicht weder funktional erforderlich noch wirtschaftlich vertretbar. Die daraus resultierenden Mehrkosten wären unverhältnismäßig und schränken die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes unzumutbar ein. Die Höhenfestsetzungen führen damit faktisch zu einer nicht beabsichtigten Erschwernis der Bebauung des Eckgrundstückes.

Die geplante Gebäudehöhe orientiert sich an der bestehenden Nachbarbebauung. Maß der

baulichen Nutzung, Gebäudehöhe und Kubatur fügen sich in das vorhandene Ortsbild ein.

2. Abweichung vom Baufenster / Baugrenze

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist vorgesehen, das Gebäude näher an die Straße heranzurücken als im Bebauungsplan festgesetzt. Nur so ist es möglich, auf der straßenabgewandten Seite ausreichend nutzbare Freiflächen für Garten und Terrasse herzustellen.

Die Unterschreitung der Baugrenze zur Straße beeinträchtigt weder öffentliche Belange noch das Ortsbild. Vielmehr entspricht eine stärkere Orientierung zur Straße der vorhandenen Bebauungsstruktur im Ort und ermöglicht eine sinnvolle, funktionale Grundstücksnutzung.“

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flachsberg“ der Ortsgemeinde St. Thomas. Somit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens laut § 30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da u.a. die Grundzüge der Planung berührt werden, können Befreiungen entsprechend den §§ 31 Abs. 2, 36 BauGB nicht erteilt werden.

Jedoch kann nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36 a BauGB mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auch sind nach überschlägiger Prüfung (§ 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB) voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen mit einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter einer Bedingungen erteilen, z. B. dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Gemäß § 36 a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde vor der Entscheidung über die Zustimmung/Ablehnung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb einer angemessenen Frist geben.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Sankt Thomas stellt das Einvernehmen gemäß § 36a Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Sankt Thomas, Flur 12, Flurstück-Nr. 31/4, her und stimmt den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:
7	0	0

Zu TOP 5 Mitteilungen und Anfragen

- Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Sachstand des Starkregenkonzeptes. Die Planung der geeigneten Maßnahmen durch die Ortsgemeinde kann jetzt erfolgen.
- Weiterhin informiert der Vorsitzende über den Beginn der Errichtung des Funkmastes „Hinter dem Herzwäldchen“.
- Als letzte Maßnahme im Zusammenhang mit dem Hangrutsch in St. Johann, erfolgt entlang der neuen Zufahrtstraße nach St. Johann die Bepflanzung der Grünflächen, sobald die Witterung es zulässt.
- Im Zusammenhang mit der Maßnahme zur Erneuerung des Bahndammes zur Kyllseite, informiert der Vorsitzende über den zeitlichen Planungsablauf.
- Die Fertigstellung des Bahnüberganges an der Kyllbrücke soll bis Mai 2026 erfolgen.
- Der Vorsitzende informiert über die Landtagswahl am 22.03.2026
- Für den 28.03.2026 ist ein ehrenamtlicher Arbeitstag in der Ortsgemeinde geplant.

Sitzungsende: 18:52 Uhr

Vorsitz:

Schriftführung:

Markus Becher

Ute Reinhard

Janine Fischer
Bürgermeisterin