

Niederschrift
über die Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Niederhausen
am Dienstag, 26.05.2020, 19:00 Uhr in der Stauseehalle

Tagesordnung

Anwesend waren:

unter dem Vorsitz von
Ortsbürgermeisterin Christine Mathern

die Ratsmitglieder:

Deiler, Berthold
Deiler, Gerhard
Dr. Zimlich, Klaus-Heinrich
Fluhr, Peter
Herberich, Torsten
Lorenz, Reinhold
Lorenz, Sven ab 19.20 Uhr
1. Beigeordneter Reinemann, Peter
2. Beigeordneter Schneider, Jakob
Spyra, Hans-Jürgen
Spyra, Julia
Spyra, Udo

ferner waren anwesend:

Frau Kallenbach und Herr Ruppert vom
Planungsbüro BBP, 1. Beigeordneter
Heinz-Martin Schwerbel und Schriftführer
Dirk Weigand von der
Verbandsgemeindeverwaltung
Rüdesheim

Presse:

Vertreter der örtlichen Presse (Öffentlicher
Anzeiger und Allgemeine Zeitung) sind
wegen Verhinderung entschuldigt

Zuhörer:

- 15 -

Die amtliche Bekanntmachung der Sitzung
erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 21/2020 vom
21.05.2020.

Vor Beginn der Sitzung wurde die
Beschlussfähigkeit festgestellt.

Einwendungen gegen die Niederschrift der
letzten Ratssitzung vom 19.02.2020 werden
nicht erhoben.

- Öffentlicher Teil -

1. Beratung und Beschlussfassung über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“, Flur 12, der Ortsgemeinde Niederhausen gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch –Sonderinteresse-
2. Beratung und Beschlussfassung über die Bildung eines Umlegungsausschusses für die Baulandumlegungsverfahren in der Ortsgemeinde Niederhausen
3. Beratung und Beschlussfassung über die Anordnung der Umlegung gem. § 46 Baugesetzbuch für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ der Ortsgemeinde Niederhausen –Sonderinteresse-
4. Beratung und Beschlussfassung über eine Vorkaufsrechtssatzung für das Teilgebiet „Die hinterste Bein“ der Ortsgemeinde Niederhausen
5. Information über den aktuellen Sachstand Kindertagesstätte
6. Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden

Bevor über die TOP 1-4 beraten und beschlossen wird, fragt die Vorsitzende Frau Mathern den Gemeinderat, ob hierüber durch Handzeichen abgestimmt werden könne. Dies wird vom Gemeinderat befürwortet.

zu TOP 1:

Beratung und Beschlussfassung über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“, Flur 12, der Ortsgemeinde Niederhausen gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch –Sonderinteresse-

Gemäß § 22 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz sind zu diesem Tagesordnungspunkt folgende Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen:

Deiler Gerhard, Schneider Jakob, Spyra Hans-Jürgen, Spyra Udo

Die Vorsitzende Frau Mathern übergibt zu diesem Tagesordnungspunkt das Wort an Frau Kallenbach vom Planungsbüro BBP.

Frau Kallenbach erläutert ausführlich den vorliegenden Bebauungsplan für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ anhand einer Wandvorlage. Sie geht im Detail auch auf die vorgesehenen Änderungen ein und erklärt diese. Das geforderte Bodengutachten ist zwischenzeitlich da und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Ebenso wurde die Erschließungsplanung in Auftrag gegeben.

Das Gelände insgesamt ist sehr uneben. Der vorgesehene Wendehammer am Ende des Baugebietes wurde etwas in das Zentrum verlegt. Auch die Straßenplanung wurde etwas verändert zugunsten vergrößerter Zufahrten zur Straße. Aufgrund der Straßenplanung mit zugehöriger Vermessung und den ermittelten Höhenlinien ist eine Ableitung von Außengebietswasser in den am südlichen Plangebietsrand verlaufenden Graben,

zumindest in dem ursprünglich vorgesehenen Streifen im Westen des Plangebiets, nicht möglich. Im Rahmen der Abwägung spricht sich der Gemeinderat daher dafür aus, im Bebauungsplan allgemein auf die Problematik hinzuweisen, der Schutz und konkrete Maßnahmen obliegen jedoch den Grundstückseigentümern.

In Folge der vorliegenden Bebauungsplanung werden Erschließungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich kann hier jedoch darauf verwiesen werden, dass Erschließungsbeiträge nicht zum Bestandteil oder Regelungsinhalt einer Bebauungsplanung gehören. Herr Schwerbel erklärt in diesem Zusammenhang, dass die östlich an den bisherigen Wirtschaftsweg, der zur gebietsinternen Erschließung ausgebaut werden soll, angrenzenden Grundstücke, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes theoretisch eine Zweitererschließung erfahren könnten. Jedoch kann von diesen Grundstücken keine direkte Verbindung zum neuen Baugebiet hergestellt werden, weil der dort geltende Bebauungsplan eine Zugänglichkeit durch Festsetzung einer breiten, dauerhaften Schutzpflanzung unterbindet. Der Gemeinderat sieht keine städtebauliche Erforderlichkeit an dieser planungsrechtlichen Situation etwas zu ändern, insbesondere weil die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan der betroffenen Grundstücke bei einer Aufgabe des Pflanzgebots nicht mehr vollständig abgedeckt wären.

Verschiedene gestellte Fragen von Ratsmitgliedern zu dem Bebauungsplan werden von Frau Kallenbach und Herrn Ruppert erklärt und beantwortet.

Zur Begründung zum Beschlussantrag ist noch folgendes zu erläutern.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Westlich Mittlere Bein“ fand bereits in der Zeit vom 18.01. – 18.02.2019 statt. Über die in diesem Rahmen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Gemeinderat Niederhausen auch bereits in seiner Sitzung am 07.05.2019 beraten und jeweils einen Beschluss gefasst.

Aufgrund dieser Abwägungsbeschlüsse war es notwendig, den Planentwurf nochmals zu ändern und zu ergänzen, was eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

Nachdem der Gemeinderat zwischenzeitlich mehrfach über den Ankauf der Grundstücke im Plangebiet beraten hat und verschiedene Info-Gespräche mit den Grundstückseigentümern bzgl. der Bodenneuordnung geführt wurden, konnte nun das beauftragte Planungsbüro BBP PartGmbH, Kaiserslautern, die Planunterlagen entsprechend überarbeiten.

Den Ratsmitgliedern wurde bereits mit der Einladung zu dieser Sitzung ein Vorabzug der überarbeiteten Planunterlagen bestehend aus Planzeichnung, textlicher Festsetzungen und Begründung übergeben.

In dieser Planzeichnung waren die Änderungen noch nur grob dargestellt. Die Vertreter des Planungsbüros BBP stellen in der heutigen Sitzung den um die digitalen Daten zur Straßenplanung ergänzten Planentwurf vor und erläutern diesen.

Die Änderungen in den Textfestsetzungen (gegenüber der Fassung der oben erwähnten 1. Offenlage) sind entsprechend gelb markiert, da in der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme sollen nicht verkürzt werden.

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Der Gemeinderat beschließt die erneute Offenlage des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch durchzuführen.

Dieser verwaltungsseitige Beschlussvorschlag wird einstimmig angenommen und beschlossen.

zu TOP 2:

Beratung und Beschlussfassung über die Bildung eines Umlegungsausschusses für die Baulandumlegungsverfahren in der Ortsgemeinde Niederhausen

In der Ortsgemeinde Niederhausen soll das Baulandumlegungsverfahren für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ durchgeführt werden. Um dies abwickeln zu können, bedarf es der Wahl eines entsprechenden Umlegungsausschusses.

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Der Gemeinderat Niederhausen bildet einen Umlegungsausschuss nach § 46 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S.3634) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Umlegungsausschussverordnung (UAVO) vom 27.06.2007 in seiner jeweils geltenden Fassung und wählt fünf Mitglieder und stellvertretende Mitglieder in den Ausschuss:

- a) Vorsitzendes Mitglied und stellvertretendes Mitglied nach § 3 Abs. 2 UAVO
 - 1a) VD Mathias Klemmer, Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Ostdeutsche Straße 28, 55232 Alzey, als vorsitzendes Mitglied
 - 1b) OVR Werner Langner, Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Ostdeutsche Straße 28, 55232 Alzey, als stellvertretendes vorsitzendes Mitglied
- b) Die ehrenamtlichen Mitglieder und stellvertretenden ehrenamtlichen Mitglieder nach § 3 Abs. 3 UAVO
 - 2a) Herrn Bernd Closen, Birkenstück 12, 55595 Spall, als Mitglied mit Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken
 - 2b) Herrn Jochen Fiscus, Norheimer Straße 7, 55595 Hüffelsheim, als stellvertretendes Mitglied mit Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken
 - 3a) Frau Kreisverwaltungsdirektorin Friederike Münzenberg, Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach, als Mitglied mit der Befähigung zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst
 - 3b) Herrn Ass. Jur. Achim Riegert, Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach, als stellvertretendes Mitglied mit der Befähigung zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst
 - 4a) Herrn Manfred Kauer, Weinbergsblick 9, 55585 Niederhausen, als Mitglied, das zum Gemeinderat wählbar ist
 - 4b) Herrn Sven Lorenz, Am Stausee 34, 55585 Niederhausen, als stellvertretendes Mitglied, dass zum Gemeinderat wählbar ist und dem Gemeinderat angehört
 - 5a) Herrn Torsten Herberich, In der Rosenheck 17, 55585 Niederhausen, als

Mitglied, das zum Gemeinderat wählbar ist und dem Gemeinderat angehört
5b) Herrn Berthold Deiler, Im Langenberg 16, 55585 Niederhausen, als
stellvertretendes Mitglied, das zum Gemeinderat wählbar ist und dem Gemeinderat
angehört

Dieser verwaltungsseitige Beschlussvorschlag wird einstimmig angenommen und
beschlossen.

zu TOP 3:

Beratung und Beschlussfassung über die Anordnung der Umlegung gem. § 46 Baugesetzbuch für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ der Ortsgemeinde Niederhausen –Sonderinteresse-

Gemäß § 22 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz sind zu diesem
Tagesordnungspunkt folgende Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung
ausgeschlossen:

Gerhard Deiler, Jakob Schneider, Hans-Jürgen Spyra, Udo Spyra

Die Ortsgemeinde Niederhausen beabsichtigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland
den Bebauungsplan „Westlich Mittlere Bein“ zur Rechtskraft zu bringen. Derzeit
entsprechen die Größe und der Zuschnitt der bestehenden Grundstücke im
Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht den geplanten Erfordernissen. Zur
Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines
Bodenordnungsverfahrens erforderlich. Die Umsetzung soll mittels eines amtlichen
Umlegungsverfahrens nach den Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79 BauGB)
realisiert werden. Die konkrete Durchführung des Umlegungsverfahrens wird vom
gemeindlichen Umlegungsausschuss vorgenommen und die Umlegung nach Anhörung
der Eigentümer gem. § 47 BauGB durch den Beschluss des Umlegungsausschusses
eingeleitet.

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Aufgrund des § 46 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung wird die Umlegung
für das Neuordnungsgebiet „Westlich Mittlere Bein“ angeordnet. Die Durchführung der
Umlegung obliegt dem Umlegungsausschuss.

Dieser verwaltungsseitige Beschlussvorschlag wird einstimmig angenommen und
beschlossen.

zu TOP 4:

Beratung und Beschlussfassung über eine Vorkaufsrechtssatzung für das Teilgebiet „Die hinterste Bein“ der Ortsgemeinde Niederhausen

Die Vorsitzende Frau Mathern übergibt das Wort an den 1. Beigeordneten Herrn Peter Reinemann, da Sie von der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP gem. § 22 der Gemeindeordnung ausgeschlossen ist.

Weiterhin sind noch folgende Ratsmitglieder zu diesem TOP gem. § 22 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen:

Jakob Schneider, Hans-Jürgen Spyra, Julia Spyra, Udo Spyra

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Ortsgemeinde Niederhausen im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für den Bereich „Die hinterste Bein“ ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt dort auf den Grundstücken Flur 12, Flst.-Nrn. 91, 92, 93/2, 94, 95, 96, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132/4, 132/3, 131, 130, 129, 128, 127 Wohnbauflächen incl. deren Erschließung auszuweisen.

Damit die Steuerung durch die Ortsgemeinde für eine nachhaltige Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden kann, beschließt der Gemeinderat eine Vorkaufsrechtssatzung.

Die Vorkaufsrechtssatzung ist jedem Ratsmitglied als Tischvorlage zugegangen.

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Der Gemeinderat beschließt eine Vorkaufsrechtssatzung für das Teilgebiet „Die hinterste Bein“ der Ortsgemeinde Niederhausen.

Dieser verwaltungsseitige Beschlussvorschlag wird einstimmig angenommen und beschlossen.

zu TOP 5:

Information über den aktuellen Sachstand Kindertagesstätte

Frau Mathern teilt hierzu mit, dass mit Schreiben vom 20.04.2020 vom Bildungsministerium der Bewilligungsbescheid zur Förderung der Investitionen für die Kindertagesstätte in Niederhausen vorliegt. Aufgrund des Antrages der Ortsgemeinde Niederhausen vom 29.03.2019 wird im Rahmen der Projektförderung als Festbetragsfinanzierung eine Zuwendung aus Landesmitteln in Höhe von 150.000,00 Euro bewilligt.

Mit Schreiben vom 07.05.2020 hat namens und im Auftrag der Ortsgemeinde Niederhausen die Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim fristgerecht Widerspruch gegen den vorliegenden Bewilligungsbescheid der Landeszuwendung zu den Baukosten der Kindertagesstätte in Niederhausen vom 20.04.2020 eingelegt.

Die entsprechende Begründung wird noch nachgereicht.

Weiterhin teilt Frau Mathern mit, dass mit Schreiben vom 24.04.2020 das Ministerium des Innern und für Sport eine Zuwendung aus dem Investitionsstock 2020 zur Anteilsfinanzierung zum Umbau des ehemaligen Schulgebäudes zum Multifunktionsgebäude in Höhe von 90.000,00 Euro bewilligt wurde.

zu TOP 6:

Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden

In der letzten Gemeinderatssitzung hat die Vorsitzende von Herrn Dr. Klaus Zimlich einen Geldbetrag in Höhe von 911,74 Euro als Spende aus der Adventsfeier-Aktion zweckgebunden für die Dorfchronik erhalten. Dieser Betrag wurde auf 920,00 Euro aufgestockt und eingezahlt.

Die Firma Bleicher Raumausstattung aus Norheim hat der Ortsgemeinde Niederhausen eine Sachspende im Wert von 380,90 Euro übergeben. Es handelt sich hierbei um Farbe und Fliegenschutz für die beiden Fenster der Küche in der Stauseehalle.

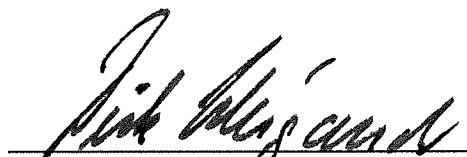
Weiterhin hat die Ortsgemeinde eine Stele für „Die schönste Weinsicht 2020“ von Weinland Nahe erhalten. Bei dieser Sachspende kann der Wert der Stele nicht genau beziffert werden.

Zu den Spenden gibt es keine weiteren Fragen.

Die vorgetragenen Spenden werden vom Gemeinderat einstimmig angenommen.



Christine Mathern
Ortsbürgermeisterin



Dirk Weigand
Schriftführer