

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Gemeinderates Niederhausen**  
**am Dienstag, 12.07.2021, 19:00 Uhr**

**Anwesend waren:**

unter dem Vorsitz von  
Ortsbürgermeisterin Christine Mathern

**die Ratsmitglieder:**

Deiler, Gerhard  
Herberich, Torsten  
Lorenz, Reinhold  
Lorenz, Sven  
Erster Beigeordneter Reinemann, Peter  
Beigeordneter Schneider, Jakob  
Spyra, Hans-Jürgen  
Spyra, Julia (zu TOP 2)  
Spyra, Udo  
Dr. Zimlich, Klaus-Heinrich

**entschuldigt fehlten:**

Deiler, Berthold  
Fluhr, Peter

**ferner waren anwesend:**

Herr Ruppert und Frau Kallenbach vom  
Planungsbüro BBP, Herr Barth vom  
Tiefbautechnischen Büro Barth aus  
Wallhausen, Bürgermeister **Markus  
Lüttger** und Schriftführerin **Katharina  
Schmidt** von der  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Rüdesheim

**Zuhörer:**

Die amtliche Bekanntmachung der Sitzung  
erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 27/2021.

Vor Beginn der Sitzung wurde die  
Beschlussfähigkeit festgestellt.

Einwendungen gegen die Niederschrift der  
letzten Ratssitzung (21.06.2021) werden nicht  
erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde  
folgender Antrag zur Änderung der  
Tagesordnung gestellt:

**TOP 2:** Zustimmung zum  
Hochwasserschutzkonzept der  
Verbandsgemeinde Rüdesheim für den  
Ortslagenausschnitt Niederhausen

**TOP 4: Information** über das Konzept zum  
Bebauungsplan für das Teilgebiet  
„Rentierpark“ der Ortsgemeinde  
Niederhausen

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**,  
den Anträgen stattzugeben.

Die Tagesordnung lautet wie folgt:

## Tagesordnung

### - öffentlich -

1. Einwohnerfragestunde
2. Zustimmung zum Hochwasserschutzkonzept der Verbandsgemeinde Rüdesheim für den Ortslagenausschnitt Niederhausen
3. 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
4. Information über das Konzept zum Bebauungsplan für das Teilgebiet "Rentierpark" der Ortsgemeinde Niederhausen
5. Beratung und Beschlussfassung über die Anschaffung eines Mulchers
6. Mitteilungen und Anfragen

- öffentlich -

zu TOP 1:

Einwohnerfragestunde

Schriftliche Anfragen lagen der Ortsgemeinde nicht vor.  
Aus den Reihen der anwesenden Zuhörer wurden keine Fragen gestellt.

zu TOP 2:

Zustimmung zum Hochwasserschutzkonzept der Verbandsgemeinde Rüdesheim für den Ortslagenausschnitt Niederhausen

Ortsbürgermeisterin Mathern übergibt das Wort an Herrn Barth vom Tiefbautechnischen Büro Barth.

Herr Barth gibt ausführliche Informationen über das örtliche Hochwasserschutzkonzept und gibt kurze Erläuterungen zur Defizitanalyse und zum Maßnahmenkatalog der Ortsgemeinde Niederhausen.

Verbandsbürgermeister Markus Lüttger ergänzt, dass das Hochwasserschutzkonzept auf der Homepage der Verbandsgemeinde veröffentlicht wird und zusätzlich während den Sprechstunden der Ortsbürgermeisterin eingesehen werden kann. Einzelfragen zum Hochwasserschutzkonzept sollen direkt an die Verbandsgemeinde gestellt werden. Herr Lüttger merkt jedoch an, dass die Verbandsgemeinde keine Ratschläge für Einzelfälle geben kann. Es besteht lediglich eine Informationspflicht an private Hausbesitzer.

Ratsmitglied Dr. Klaus-Heinrich Zimlich möchte wissen, ob das Neubaugebiet „Westlich Mittlere Bein“, bezüglich der geplanten Straßenzüge, berücksichtigt wurde. Herr Bart erklärt, dass im Hochwasserschutzkonzept nur die Wasserstraßen berücksichtigt werden. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass das Wasser gezielt abgeleitet wird, jedoch liegt im Bereich des geplanten Neubaugebiets keine Wasserstraße vor.

**Der Gemeinderat nimmt einstimmig, das vorgelegte Hochwasserschutzkonzept der Verbandsgemeinde Rüdesheim, insbesondere die Teile des Konzeptes, die den Einzugsbereich der Ortsgemeinde Niederhausen betreffen, an.**

zu TOP 3:

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

Nach § 22 GemO sind die Gemeinderatsmitglieder Gerhard Deiler, Jakob Scheider, Hans-Jürgen Spyra und Udo Spyra von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen, sie nehmen im Zuschauerraum Platz.

Ortsbürgermeisterin Mathern erläutert die vorliegende Beschlussvorlage. Nachfolgend übergibt sie das Wort an Herrn Walter Ruppert vom Planungsbüro BBP Part GmbH.

Herr Ruppert erläutert folgende Änderungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“:

- Modifizierung des Zulässigkeitskatalogs der zulässigen Nutzungen im WA aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zu Bebauungsplänen nach § 13b.
- Anpassung der Formulierung bzgl. der Bestimmung des jeweiligen Bezugspunkts für die Höhe der baulichen Anlagen sowie Ergänzung der getroffenen Regelungen aufgrund der aktuellen Erschließungsplanung des Büros Dillig/IBU, Darlegung der geplanten Steigung der drei Stichstraßen.
- Überarbeitung der betroffenen landespflegerischen Maßnahmen - hier Maßnahme M4 Ausgleichsfläche.
- Klarstellung der Regelungen zu Schottergärten.
- Anpassung der Formulierung und der Regelungen zu Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück.
- Klarstellung, dass auch sog. „gefangene Stellplätze“ bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs zur Anrechnung kommen dürfen.
- Ergänzung der „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgrund des Geo-/umwelttechnischer Berichts, Rubel & Partner, Wörrstadt.
- Ergänzung der Begründung zu den Themenaspekten „Starkregen“ und „Geo-/umwelttechnischer Bericht“.

Nach Erörterung sämtlicher durch das Ratsmitglied Dr. Klaus-Heinrich Zimlich gestellten Fragen, ergeht folgender Beschluss.

**Der Gemeinderat beschließt bei fünf Ja-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich, die erneute Offenlage des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Westlich Mittlere Bein“ gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch auf Grundlage der in der Sitzung vorgestellten aktualisierten Planunterlagen durchzuführen.**

#### Zu TOP 4:

#### Information über das Konzept zum Bebauungsplan für das Teilgebiet "Rentierpark" der Ortsgemeinde Niederhausen Zustimmung zum

Ortsbürgermeisterin Mathern erläutert die vorliegende Beschlussvorlage. Anschließend übergibt sie das Wort an Herrn Walter Ruppert vom Planungsbüro BBP Part GmbH.

Herr Ruppert gibt kurze Erläuterungen zum Grundriss „Rentierpark“ und ergänzt folgende Änderungsanträge:

1. Anfrage auf betriebsbezogenes Wohnen.  
Der aktuelle Bebauungsplan sieht bisher kein Wohnrecht vor und sollte daher im neuen Bebauungsplan festgelegt werden. In diesem Fall wird betriebsbezogenes Wohnen als grundsätzlich sinnvoll angesehen und durch die Kreisverwaltung mitgetragen.
2. Das Teilgebiet „Rentierpark“ liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem „Regionalen Grünzug“, was eine Bebauung derzeit nicht zulässt.  
Es bestehen die Möglichkeiten, dass die Ortsgemeinde Niederhausen ein Zielabweichungsverfahren einleitet oder dass in der nächsten Fortschreibung des Regionalplans die Vorrangs Ausweisung an dieser Stelle zurückgenommen wird. Die entsprechende Fortschreibung des Regionalplans erfolgt jedoch nur, wenn die Ortsgemeinde den Bebauungsplan „Rentierpark“ mitträgt.

Ratsmitglied Jakob Schneider möchte wissen, ob die Größe der Wohneinheit im Bebauungsplan festgelegt werden kann und ob man den Erstwohnsitz dort anmelden kann.

Herr Ruppert erklärt, dass eine Festlegung der Größe möglich ist und dass auf Wunsch

der Ortsgemeinde, ein Vorschlag über die angemessene Größe für den Wohnraum gemacht werden kann. Eine Anmeldung als Erstwohnsitz ist ebenfalls möglich. Verbandsbürgermeister Markus Lüttger ergänzt, dass das Wohnrecht an die Betriebserlaubnis des Rentierparks gebunden werden kann, dies sollte ebenfalls im Bebauungsplan festgelegt werden.

Ratsmitglied Jakob Schneider möchte außerdem wissen, welche zuverlässige Regelung bezüglich der Befahrung der betroffenen Wirtschaftswege getroffen werden kann. Nach ausführlichen Diskussionen konnte keine konkrete Entscheidung getroffen werden. Es ergeht der Auftrag an Familie Persch-Jost ein geeignetes Konzept zu entwickeln.

#### **zu TOP 5:**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Anschaffung eines Mulchers**

Ortsbürgermeisterin Mathern stellt folgende Angebote vor:

1. Müthing Mulcher MU-H/S 200 für 8.315,00 € zzgl. 430,00 € für ein Prallblech  
- Angebot der Firma Walter Franzmann, Bretzenheim
2. Maschio Typ Giraffa M 160 sl für 6.390,00 €  
- Angebot der Firma Lind Landtechnik, Lonsheim
3. Thenos Seitenmulcher Profi MB 170R LW für 6.600,00 €  
- Angebot Soiné Landmaschinen, Weinsheim
4. Thenos Seitenmulcher MBL 170 LW leicht Version für 4.752,86 €  
- Angebot Soiné Landmaschinen, Weinsheim

Ergänzend erklärt Frau Mathern, dass Gemeindearbeiter Andreas Deiler und Ratsmitglied Berthold Deiler die Mulcher getestet haben und für unseren Traktor den Thenos Seitenmulcher MBL 170 LW leicht Version bevorzugen.

Ratsmitglied Jakob Schneider möchte wissen, wie der Mulcher finanziert wird. Ortsbürgermeisterin Mathern erklärt, dass keine Mittel im derzeitigen Haushalt bereit gestellt sind, es wird geprüft ob der Mulcher jeweils zur Hälfte über die Mittel des Wegebbaus und über Sonderausgaben des Haushalts finanziert werden kann.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, den Kauf des Seitenmulchers MBL 170 LW leicht Version zum Angebotspreis von 4.752,86 €.

#### **zu TOP 6:**

#### **Mitteilungen und Anfragen**

- Die Umbauarbeiten des Bürgerhauses zu einem Mehrgenerationen Haus haben am Mittwoch, dem 23.06.2021 begonnen. Im Nebengebäude sollen eine Unisex-behindertengerechte Toilette, eine Kindertoilette, ein Lager und ein Allzweckraum entstehen. Die Pläne können bei Interesse eingesehen werden.
- Herr Michael Simon – Mitglied des Landtages wird am Freitag, dem 23.07.2021 um 16.00 Uhr die Ortsgemeinde Niederhausen besuchen.

- Der Bau des Fischpasses schreitet zügig voran. Ein Termin zur Baubesichtigung für Interessierte Ratsmitglieder und Bürger wird in Kürze bekannt gegeben.

Ratsmitglied Hans-Jürgen Spyra merkt an, dass der Befehl des Eichen-Prozessionsspinners weiter voran schreitet und keine Absperrung der betroffenen Bereiche ersichtlich ist.

Ortsbürgermeisterin Mathern erklärt, dass Herr Port von der Verbandsgemeinde Rüdesheim bereits informiert ist und eine Überprüfung der Absperrung erfolgen wird.

Ende der öffentlichen Sitzung: 21,33Uhr



---

Christine Mathern  
Ortsbürgermeisterin



---

Katharina Schmidt  
Schriftführerin