

Niederschrift
über die Sitzung des Gemeinderates Niederhausen
am Dienstag, 01.07.2025, 19:00 Uhr

Anwesend waren:

unter dem Vorsitz von
Ortsbürgermeisterin Christine Mathern

Die amtliche Bekanntmachung der Sitzung
erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 26 vom
26.06.2025.

die Ratsmitglieder:

Schneider, Jakob (Erster Beig.)
Herberich, Torsten (Beig)
Butzbach, Philipp
Deiler, Berthold
Fluhr, Peter
Franzmann, Gregor
Hettwer, Ingo
Mathern, Henning
Reinemann, Peter
Schmidt, Markus
Seiß, Bastian (ab TOP 3)
Spyra, Udo

Vor Beginn der Sitzung stellt die Vorsitzende
die form- und fristgerechte Einladung sowie
die Beschlussfähigkeit fest.

Einwendungen gegen die Niederschriften der
Ratssitzungen vom 11.02.2025 und
26.02.2025 werden nicht erhoben.

Einwände gegen die Tagesordnung werden
nicht erhoben.

Die Tagesordnung lautet wie folgt:

Ferner waren anwesend:

Bürgermeister Markus Lüttger und
Schriftführer Maximilian Böhm von der
Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim

Zuhörer:

-6-

Tagesordnung

- Öffentlicher Teil -

1. Einwohnerfragestunde
2. Bekanntgabe einer Eilentscheidung über die Teilnahme der Ortsgemeinde Niederhausen an der 6. Bündelausschreibung Strom 2026-2028
3. Informationen über den Sachstand Neubaugebiet „Westlich der Mittleren Bein“ und ggf. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise
4. Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden
5. Mitteilungen und Anfragen

- Nichtöffentlicher Teil -

6. Mitteilungen und Anfragen

- Öffentlicher Teil -

Zu TOP 1: **Einwohnerfragestunde**

Ein Zuhörer erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Dorfchronik.

Die Ortsbürgermeisterin teilt mit, dass die Dorfchronik fertiggestellt ist. Allerdings gebe es derzeit Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Formatierung für die Druckvorbereitung. Die hierfür erforderlichen Kosten seien sehr hoch und könnten von der Ortsgemeinde derzeit nicht getragen werden. Aus diesem Grund sei die Chronik bisher noch nicht gedruckt worden.

Eine digitale Version im PDF liege jedoch bereits vor und sei verfügbar.

Ein Zuhörer weist darauf hin, dass die Homepage der Ortsgemeinde nicht mehr aktuell sei.

Ortsbürgermeisterin Mathern berichtet, dass ihr ein Angebot zur Überarbeitung der Homepage vorliege. Dieses möchte sie zunächst mit dem Gemeinderat besprechen, bevor weitere Schritte unternommen werden.

Zu TOP 2: **Bekanntgabe einer Eilentscheidung über die Teilnahme der Ortsgemeinde Niederhausen an der 6. Bündelausschreibung Strom 2026-2028**

Die Ortsbürgermeisterin gibt eine Eilentscheidung bekannt. Die Ortsgemeinde Niederhausen nimmt an der 6. Bündelausschreibung Strom für den Zeitraum 2026 bis 2028 teil.

Grundlage ist der entsprechende Beschlussantrag. Es handelt sich um Ökostrom ohne Neuanlagenquote für alle Abnahmestellen wie bereits bei der letzten Ausschreibung.

Zu TOP 3: **Informationen über den Sachstand Neubaugebiet „Westlich der Mittleren Bein“ und ggf. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise**

Sonderinteresse gem. § 22 GemO: Jakob Schneider, Peter Reinemann und Markus Schmidt. Sie nehmen im Zuschauerraum Platz.

Die Vorsitzende gibt eine kurze Erläuterung zum aktuellen Planungsstand des Neubaugebiets:

Ursprünglich waren insgesamt 13 Bauplätze vorgesehen. Problematisch erwies sich hierbei jedoch insbesondere die Erschließung über Stichstraßen.

Die aktuelle Planung sieht daher vor, auf eine Erschließung über Stichstraßen zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Erschließung ausschließlich über eine Straße. Infolgedessen wird nur die untere Reihe des Gebiets bebaut.

Die Verwaltung stellt eine erste Kostenschätzung vor. Demnach fallen etwa 115 €/m² an für:

- den Straßenbau,
- den Ankauf von Grundstücken,
- die Erstellung des Bebauungsplans
- sowie sonstige Erschließungskosten.

Die voraussichtlichen Kosten der Stadt betragen zusätzlich rund 20 €/m².

Wenn die Ortsgemeinde darüber hinaus einen Überschuss erwirtschaften möchte, sollte ein weiterer Aufschlag von etwa 20 €/m² berücksichtigt werden.

Der kalkulierte Verkaufspreis für die Grundstücke läge somit bei ca. 150 bis 155 €/m².

Die Verwaltung stellt fest, dass die Kosten für den Straßenbau im Rahmen der Erschließung hoch ausfallen. Dennoch wird betont, dass das geplante Neubaugebiet als Grundstein für ein mögliches, weiteres Baugebiet in der Zukunft betrachtet werden muss. Es wird hervorgehoben, dass bereits rund 90.000 € in Planungsleistungen und Vorbereitungen investiert wurden. Sollte der Gemeinderat das Projekt jetzt nicht weiterverfolgen, wären diese Mittel verloren.

Der Gemeinderat spricht sich grundsätzlich dafür aus, das Vorhaben weiterzuführen.

Im weiteren Verfahren sollen zwingend Ablöseverträge mit den Bauherren aufgenommen werden. Die Höhe der Beträge sollen die Gleichen sein, welche auch im Beitragsbescheid vorgesehen wären.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederhausen beschließt:

1. Das geplante Neubaugebiet wird in der aktuell vorliegenden Fassung mit einseitiger Erschließung entlang der unteren Straße weitergeführt.
2. Das Planungsverfahren wird entsprechend fortgesetzt.
3. Mit den zukünftigen Grundstückserwerbern werden Ablöseverträge abgeschlossen. Die Höhe der Ablösebeträge entspricht der Summe, die andernfalls im Rahmen eines Beitragsbescheids erhoben würde.

Der Beschluss wird **einstimmig** gefasst.

Zu TOP 4:

Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden

Die Ortsbürgermeisterin informiert den Gemeinderat, dass der Raumausstatter Bleicher der Ortsgemeinde Niederhausen einen Betrag von 465,53€ für die Heimatpflege spenden möchte.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Annahme der oben aufgeführten Spende.

Zu TOP 5:

Mitteilungen und Anfragen

Der Landesverband der Wasser- und Bodenverbände Rheinland-Pfalz hat angefragt, ob die Ortsgemeinde Niederhausen einem Pilotprojekt der Weinbergs-Bewässerung im Anbaugebiet Nahe zustimmen kann. Nach Rücksprache mit den Beigeordneten wurde dem zugestimmt.

Sportplatz Seeloch: Zurzeit erfolgt eine Kostenermittlung und Erarbeitung von Möglichkeiten von Photovoltaik auf dem Sportplatz, danach erfolgt eine Prüfung durch die Kommunalberatung.

Der Ausschuss für Tourismus, Dorfverschönerung und Kultur tagt am 15.07.2025 um 19:00 Uhr im Bürgerhaus.

Informationen zum Regionalen Zukunftsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz, was Niederhausen zum Förderprogramm eingestellt hat.

Die Ortsgemeinde Niederhausen kann bis zu 83.058,46€ aus dem Regionalen Zukunftsprogramm erhalten. Es gibt eine Einteilung in drei Kapitel, die alle bedient werden sollen.

Folgende Projekte wurden im Rahmen des Regionalen Zukunftsprogramms angemeldet:

1. Priorität 1 – Kapitel II: Modernisierung und Ertüchtigung der Pelletheizung in der Stauseehalle
 - Austausch des bestehenden Holz-Pelletkessels durch einen neuen Kessel mit Hygienekombipuffer
 - Kosten: 55.576,30 €
2. Priorität 2 – Kapitel I: Maßnahmen „Haus Kadisch“
 - Ertüchtigungsmaßnahmen, Erneuerung der Stromversorgung, Bau einer Toilettenanlage u. a.
 - Kosten: 25.982,16 €
3. Priorität 3 – Kapitel III: Tourismus – Weinwanderweg
 - Maßnahmen zur Aufwertung, z. B. neue Beschilderung, Aufstellung von Sitzbänken
 - Kosten: 1.500,00 €

Die bestehende Pelletheizung ist in die Jahre gekommen und fiel in den letzten Jahren mehrfach aus, was hohe Reparaturkosten verursachte. Nach der diesjährigen Wartung wurde erneut ein Schaden festgestellt. Da in der Stauseehalle täglich Turnbetrieb stattfindet, ist eine zuverlässige Heizung zwingend erforderlich.

Geplant ist der Austausch des Heizkessels gegen eine neue Pelletheizung mit Hygienekombipuffer.

Mehrfach wurde besprochen, dass der Bauhof langfristig in das Haus Kadisch umziehen soll. Dafür sind Umbaumaßnahmen notwendig, darunter die Ertüchtigung des Stromnetzes, Herrichtung eines Aufenthaltsraums, Bau einer Toilettenanlage sowie Maßnahmen zur Beheizung der Räume. Diese Maßnahmen wurden auf Priorität 2 gesetzt.

Die Bewilligungsbehörde muss den angemeldeten Projekten noch zustimmen. Die Ortsgemeinde erwartet eine Rückmeldung über den Stand der Bewilligungen Ende des Jahres.

Sachstand UGG

Die im Zusammenhang mit der Glasfaserverlegung anfallenden Straßenöffnungen werden gebündelt und in einem Zug nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme durchgeführt, um Aufwand und Beeinträchtigungen für die Anwohner möglichst gering zu halten.

Sachstand Parkplatz

Aufgrund hoher Temperaturen kommt die Firma Schäfer erst nächste Woche, um die Restarbeiten durchzuführen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:00 Uhr



Christine Mathern
Ortsbürgermeisterin



Maximilian Böhm
Schriftführer