



## Niederschrift

### über die Sitzung des Gemeinderates Oberhausen an der Nahe am Dienstag, 21.10.2024, 19.00 Uhr

#### Anwesend sind

unter dem Vorsitz von Ortsbürgermeister Marcus Röth

#### die Ratsmitglieder:

Christmann-Bott, Michaela (Beig.)  
Fries, Hermann  
Rickes, Peter  
Staab, Lena  
Wagner, Peter  
Wilbert, Oliver (Erster Beig.)

#### entschuldigt:

Nessel, Fabian  
Nesseler, Axel

#### Ferner sind anwesend:

Erster Beigeordneter Heinz-Martin Schwerbel (Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim)  
Schriftführerin Simone Michelmann (Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim)  
2 Pressevertreter  
Herr Müller vom Architekturbüro Faber & Müller aus Bad Sobernheim (zu TOP 2)

15 Zuhörer

Der Vorsitzende stellt fest, dass zu der Sitzung mit Schreiben vom 16.10.2024 form- und fristgerecht eingeladen wurde. Ort, Zeit und Tagesordnung der Sitzung wurden im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim Nr. 42/2024 am 17.10.2024 sowie in der örtlichen Presse bekannt gemacht. Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates wird ebenfalls festgestellt. Er ergibt sich folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### - Öffentlicher Teil -

1. Einwohnerfragestunde
2. Beratung und Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen an der Kindertagesstätte
  - a) Grundsatzbeschluss über die Einrichtung von zwei Notausgängen
  - b) Grundsatzbeschluss über die Sanierung des Mehrzweckraumes
  - c) Einleitung des Vergabeverfahrens
  - d) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter
3. Bildung der Ausschüsse
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die zu bildenden Ausschüsse, ihre Aufgaben und Befugnisse sowie über die Zahl der Ausschussmitglieder
  - b) Wahl der Ausschussmitglieder
4. Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung des Gemeindehauses
  - a) Einleitung des Vergabeverfahrens
  - b) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter
5. Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Verkaufspreises der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“  
- Sonderinteresse -
6. Beratung und Beschlussfassung über Vertragsbedingungen für den Verkauf der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“
7. Beratung und Beschlussfassung über die Vergabekriterien zum Erwerb eines Grundstückes im Neubaugebiet „Im Brühl“
8. Beratung und Beschlussfassung über die Anschaffung eines neuen Gartenhauses für die Kindertagesstätte
9. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf vorzeitige Verlängerung des Jagdpachtvertrages Oberhausen an der Nahe ab dem 01.04.2026
10. Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden
11. Mitteilungen und Anfragen

### - Nichtöffentlicher Teil -

12. Beratung und Beschlussfassung über die Kündigung von Pachtverträgen  
- Sonderinteresse -
13. Mitteilungen und Anfragen

## - Öffentlicher Teil -

### zu Tagesordnungspunkt 1: Einwohnerfragestunde

- Eine Frage bezieht sich auf die Abrechnung der Wegebaubeiträge. Ortsbürgermeister Röth empfiehlt den direkten Kontakt zur Sachbearbeitung in der Verbandsgemeindeverwaltung.
- Ein Einwohner weist auf den beschädigten Weg hinter dem Campingplatz hin. Ortsbürgermeister Röth berichtet, dass die Beschädigung im Rahmen der regelmäßigen Baubesprechungen zum Neubaugebiet thematisiert wurde. Nach Abschluss der Erschließung wird die Baufirma den Weg instand setzen.
- Zur Anfrage hinsichtlich des aktuellen Sachstands „Ausbau Feuerwehrhaus“ erläutert Erster Beigeordneter Schwerbel die aktuelle Situation. Die Verbandsgemeindeverwaltung hat den zuständigen Planer um kurzfristige Bearbeitung gebeten.

### zu Tagesordnungspunkt 2:

#### **Beratung und Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen an der Kindertagesstätte**

- a) Grundsatzbeschluss über die Einrichtung von zwei Notausgängen**
- b) Grundsatzbeschluss über die Sanierung des Mehrzweckraumes**
- c) Einleitung des Vergabeverfahrens**
- d) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter**

Aufgrund der zwei fehlenden Notausgänge im Untergeschoss und Obergeschoss wurde seitens der Ortsgemeinde Oberhausen ein Bauantrag über die Errichtung von zwei Notausgängen und Ertüchtigung des Brandschutzes gestellt, der mit Schreiben vom 05.02.2024 seitens der Kreisverwaltung, Bauamt, Bad Kreuznach, genehmigt wurde. Für die Errichtung der zwei Notausgänge und Ertüchtigung des Brandschutzes stehen die beantragten und genehmigten Fördermittel zur Verfügung. Da durch den Notausgang im Untergeschoss eine Wand durchbrochen werden muss und sich Schimmel an den Wänden befindet, bedarf es der Sanierung des Mehrzweckraumes. Für die Sanierung des Mehrzweckraums stehen die beantragten und genehmigten Fördermittel zur Verfügung.

Ortsbürgermeister Röth erteilt Herrn Müller (Faber & Müller Architekten) das Wort. Dieser erläutert die baulichen Maßnahmen im Einzelnen. Eine Ausschreibung soll noch im Jahr 2024 erfolgen. Die Ausführung ist für die Sommerferien 2025 geplant. Zur Kostenbeteiligung der Ortsgemeinde Niederhausen soll eine Kostenschätzung ohne Berücksichtigung des Sanierungsstaus erfolgen.

- a) Grundsatzbeschluss über die Einrichtung von zwei Notausgängen (entfällt: Beschlussfassung bereits am 13.07.2023).
- b) Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Sanierung des Mehrzweckraumes.
- c) Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, das Vergabeverfahren für die Einrichtung von zwei Notausgängen und die Sanierung des Mehrzweckraumes einzuleiten.
- d) Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, den Ortsbürgermeister mit der Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter zu ermächtigen.

### zu Tagesordnungspunkt 3:

#### **Bildung der Ausschüsse**

a) **Beratung und Beschlussfassung über die zu bildenden Ausschüsse, ihre Aufgaben und Befugnisse sowie über die Zahl der Ausschussmitglieder**

b) **Wahl der Ausschussmitglieder**

a) Ortsbürgermeister Röth informiert den Gemeinderat darüber, dass folgende Ausschüsse gebildet werden sollten:

- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| - Rechnungsprüfungsausschuss       | (3 Mitglieder/3 Vertreter) |
| - Haupt-, Bau- und Finanzausschuss | (4 Mitglieder/4 Vertreter) |
| - Wegebauausschuss                 | (4 Mitglieder/4 Vertreter) |
| - Dorfentwicklungsausschuss        | (4 Mitglieder/4 Vertreter) |

Der Gemeinderat erklärt sich mit den vorgeschlagenen Ausschüssen **einstimmig** einverstanden.

b) Ortsbürgermeister Marcus Röth schlägt vor, die Wahlen offen und per Akklamation durchzuführen. Hiermit ist der Gemeinderat einverstanden.

Für den Rechnungsprüfungsausschuss werden folgende Personen zur Wahl vorgeschlagen:

Mitglieder: Axel Nessler, Peter Rickes, Hermann Fries

Vertreter: Lena Staab, Fabian Nessel, Peter Wagner

Der Gemeinderat wählt die vorgenannten Personen **einstimmig** als Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses.

Für den Haupt-, Bau- und Finanzausschuss werden folgende Personen zur Wahl vorgeschlagen:

Mitglieder: Peter Wagner, Hermann Fries, Michaela Christmann-Bott, Oliver Wilbert

Vertreter: Lena Staab, Peter Rickes, Dr. Volker Wenghöfer, Christian Mohr

Der Gemeinderat wählt die vorgenannten Personen **einstimmig** als Mitglieder des Haupt-, Bau- und Finanzausschusses.

Für den Wegebauausschuss werden folgende Personen zur Wahl vorgeschlagen:

Mitglieder: Fabian Nessel, Peter Wagner, Edith Schneider, Cornelius Dönnhoff

Vertreter: Michaela Christmann-Bott, Lena Staab, Manfred Nessel, Rainer Schneider

Der Gemeinderat wählt die vorgenannten Personen **einstimmig** als Mitglieder des Wegebauausschusses.

Für den Dorfentwicklungsausschuss werden folgende Personen zur Wahl vorgeschlagen:

Mitglieder: Michaela Christmann-Bott, Hermann Fries, Katharina Engels, Peter Rickes

Vertreter: Lena Staab, Fabian Nessel, Markus Wolf, Jennifer Wilbert

Der Gemeinderat wählt die vorgenannten Personen **einstimmig** als Mitglieder des Dorfentwicklungsausschusses.

#### **zu Tagesordnungspunkt 4:**

##### **Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung des Gemeindehauses**

###### **a) Einleitung des Vergabeverfahrens**

###### **b) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter**

- a) Ortsbürgermeister Marcus Röth erläutert die aktuelle Kostenschätzung. Im Anschluss beschließt der Gemeinderat **einstimmig**, das Vergabeverfahren für die Sanierung des Gemeindehauses einzuleiten.
- b) Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, den Ortsbürgermeister mit der Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter zu ermächtigen.

#### **zu Tagesordnungspunkt 5:**

##### **Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung des Verkaufspreises der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“ - Sonderinteresse -**

Die Ratsmitglieder Michaela Christmann-Bott, Peter Rickes und Lena Staab nehmen gemäß § 22 GemO im Zuschauerraum Platz.

Laut Kalkulation der Verbandsgemeinde betragen die Kosten 120 €/m<sup>2</sup>. Hinzuzurechnen ist ein Infrastrukturbeitrag für die Ortsgemeinde, der zur notwendigen Anpassung der Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) der Ortsgemeinde benötigt wird.

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung **einstimmig**, den Verkaufspreis der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“ für Oberhäuser Bürger (die in Oberhausen gemeldet sind) auf 145 €/m<sup>2</sup> und für übrige Interessenten auf 155 €/m<sup>2</sup> festzulegen.

#### **zu Tagesordnungspunkt 6:**

##### **Beratung und Beschlussfassung über Vertragsbedingungen für den Verkauf der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Brühl“**

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, folgende Vertragsbedingungen in die notariellen Kaufverträge aufnehmen zu lassen:

1. Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren mit Fertigstellung eines bezugsfertigen Wohnhauses.
2. Veräußerungsverbot: Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages nicht ohne schriftliche Zustimmung der Ortsgemeinde zu veräußern.
3. Die Ortsgemeinde (Verkäufer) und der Käufer des Baugrundstücks vereinbaren im Kaufvertrag folgendes:  
Der Straßenbereich wird durch einen Tiefbordstein begrenzt. Damit ein optisch unschöner Betonstreifen zwischen Bordstein und zukünftiger privater Grundstücksgrenze vermieden werden kann, ist der Käufer damit einverstanden, dass die Betonrückenstütze, welche dem Bordstein den Halt gibt, in das private Kaufgrundstück hineinragen darf. Als Eigentümer der Rückenstütze gestattet die Ortsgemeinde dem Grundstückseigentümer im Gegenzug, dass die Betonrückenstütze in die private Gründung der Einfriedung einbezogen werden darf.

4. Verbot sogenannter „Schottergärten“ gem. Dorfentwicklungsplan.
5. Bauverpflichtung innerhalb von sieben Jahren (bzw. zwei Jahre nach Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses) mit Fertigstellung einer Außenanlage nach Bebauungsplan.

Die Ratsmitglieder Michaela Christmann-Bott, Peter Rickes und Lena Staab nehmen wieder am Versammlungstisch Platz.

#### **zu Tagesordnungspunkt 7:**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Vergabekriterien zum Erwerb eines Grundstückes im Neubaugebiet „Im Brühl“**

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Festlegung folgender Vergabekriterien zum Erwerb eines Grundstücks im Neugebiet „Im Brühl“:

1. Oberhäuser und ehemalige Oberhäuser und deren Kinder werden bevorzugt.
2. Familien mit mindestens einem Kind unter 14 Jahren werden bevorzugt.
3. Interessenten, die bereits einen un bebauten Bauplatz in Oberhausen besitzen, werden nicht bevorzugt.
4. Interessenten dürfen nicht mehrere Bauplätze erwerben.
5. Für alle anderen Bauplätze oder sollte es mehrere Bewerber geben, entscheidet dann das Losverfahren.
6. Ziel der Ortsgemeinde ist der Verkauf sämtlicher Grundstücke.

Die Veröffentlichung der Kriterien erfolgt im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim.

#### **zu Tagesordnungspunkt 8:**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Anschaffung eines neuen Gartenhauses für die Kindertagesstätte**

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Beschaffung eines Gartenhauses. Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Dilly abgegeben (4.005,60 €).

#### **zu Tagesordnungspunkt 9:**

#### **Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf vorzeitige Verlängerung des Jagdpachtvertrages Oberhausen an der Nahe ab dem 01.04.2026**

Auf Antrag der Jagdpächter soll der bestehende Jagdpachtvertrag, so wie in der Anlage zu TOP 9 beigefügt, um weitere neun Jahre ab dem 01.04.2026 bis zum 31.03.2035 verlängert werden. Die jährliche Jagdpacht wird ab dem 01.04.2026 bis 31.03.2030 auf 4.000 € und ab dem 01.04.2030 bis 31.03.2035 auf 4.200 € festgelegt. Eine Karte mit den Jagdgrenzen wird dem Vertrag als Anlage zugefügt. Als Grenze des Gebietes wird die Landesstraße und nicht Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Hallgarten angenommen.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Verlängerung des zurzeit laufenden Jagdpachtvertrages ab dem 01.04.2026 um weitere neun Jahre.

**zu Tagesordnungspunkt 10:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden**

Folgende Spenden werden jeweils **einstimmig** angenommen:

- Sparkasse Rhein-Nahe: 200 € für die Kirmes Oberhausen 2024.
- NaheKind ONiDu e.V: 4.015 € für die Anschaffung eines Gartenhauses für die Kita.

**zu Tagesordnungspunkt 11:**

**Mitteilungen und Anfragen**

Ortsbürgermeister Marcus Röth teilt folgendes mit:

- Seit dem 14.10. läuft der Glasfaserausbau in der Ortsgemeinde, die Bauzeit wird auf ca. 6 Monaten geschätzt.
- Die Erschließung des Neubaugebietes soll Ende November 2024 beendet sein.
- Das Ausschreibungsergebnis für die Pflanzung von 3 Bäumen im Gehwegbereich der Bahnhofstraße im Zuge der Dorfentdeckerrunde beläuft sich auf 19.676,65 €.
- Für die Herstellung eines Parkplatzes in der Bahnhofstraße liegt ein Angebot in Höhe von 5.122,24 € vor.

Ende der öffentlichen Sitzung 19:45 Uhr.



Marcus Röth  
Ortsbürgermeister



Simone Michelmann  
Schriftführerin

## **Nachtrag zum Jagdpachtvertrag über den gemeinschaftlichen Jagdbezirk Oberhausen an der Nahe**

Zwischen der Jagdgenossenschaft Oberhausen an der Nahe – nach  
Übertragung der Verwaltungsangelegenheiten vertreten durch die  
Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe - diese vertreten durch

Herrn Ortsbürgermeister Marcus Röth, Bahnhofstr. 2, 55595 Oberhausen an  
der Nahe

- als Verpächter -

und

Herrn Erich Steinbach, Büttenweg 30, 55545 Bad Kreuznach  
Herrn Bernd Meuthen, Nonnenwiese 3, 55452 Guldental

- als Pächter -

wird folgender Vertrag geschlossen.

### **Artikel 1**

Der zurzeit laufende Jagdpachtvertrag wird um weitere 9 Jahre vom  
01.04.2026 bis 31.03.2035 verlängert.

### **Artikel 2**

Der jährliche Pachtpreis beträgt vom 01.04.2026 bis 31.03.2030 **4.000,00 €**  
und ab dem 01.04.2030 bis 31.03.2035 **4.200,00 €**.

Sollte in der Zukunft die Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks der  
Umsatzsteuer unterliegen, hat der Pächter, ggf. auch rückwirkend (frühestens ab  
Pachtbeginn), die Umsatzsteuer auf Flächenpacht in gesetzlich festgesetzter Höhe  
zu entrichten. Der Pachtpreis ist jährlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines  
jeden Pachtjahres vom Pächter porto- und bestellgeldfrei an die  
Verbandsgemeindekasse Rüdesheim, IBAN: DE42 5605 0180 0000 0019 82 bei der  
Sparkasse Rhein-Nahe zu überweisen.

### **Artikel 3**

Als Reviergrenze zu Feilbingert wird nicht die Gemarkungsgrenze Oberhausen  
sondern die L 378 angenommen.



#### Artikel 4

Der Vertrag ist erst wirksam, wenn er durch Vorlage bei der Unteren Jagdbehörde angezeigt und von dieser nicht beanstandet wird.

Dieser Nachtrag tritt zum **01.04.2026** in Kraft.

**Verpächter:**

**Pächter:**

Oberhausen, den \_\_\_\_\_

Oberhausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marcus Röth,  
Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erich Steinbach

\_\_\_\_\_  
Bernd Meuthen

#### **Jagdgenossenschaft Oberhausen**

\_\_\_\_\_  
Manfred Nessel,  
Jagdvorsteher

\_\_\_\_\_  
Marcus Röth,  
stell. Jagdvorsteher

\_\_\_\_\_  
Horst Schmidt,  
I. Beisitzer

Vorstehender Vertrag ist gemäß § 17 LJG angezeigt worden. Beanstandungen zu dem angezeigten Vertrag werden – nicht – wegen folgender Punkte erhoben:

Bad Kreuznach, den \_\_\_\_\_

Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
- Untere Jagdbehörde –  
Im Auftrag

\_\_\_\_\_