

Niederschrift

über die Sitzung des Gemeinderates Oberhausen an der Nahe am Dienstag, 03.09.2025, 19.00 Uhr

Anwesend sind

unter dem Vorsitz von Ortsbürgermeister Marcus Röth

die Ratsmitglieder:

Nessel, Fabian
Nessler, Axel
Staab, Lena
Rickes, Peter
Wagner, Peter
Wilbert, Oliver (Erster Beigeordneter)

entschuldigt:

Christmann-Bott, Michaela (Beigeordnete)
Fries, Hermann

Ferner sind anwesend:

Bürgermeister Markus Lüttger (Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim)
Schriftführerin Simone Michelmann (Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim)

2 Zuhörer

Der Vorsitzende stellt fest, dass zu der Sitzung mit Schreiben vom 26.08.2025 form- und fristgerecht eingeladen wurde. Ort, Zeit und Tagesordnung der Sitzung wurden im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim Nr. 35/2025 am 28.08.2025 sowie in der örtlichen Presse bekannt gemacht. Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates wird ebenfalls festgestellt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet Ortsbürgermeister Marcus Röth um Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt 8: „Beratung über den Stand und die Durchführung der Straßenwiederherstellung nach den Glasfaserarbeiten“. Der Vorschlag wird **einstimmig** angenommen. Es ergibt sich folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

- Öffentlicher Teil -

1. Einwohnerfragestunde
2. Beratung und Beschlussfassung über die Feststellung des Straßenherstellungsprogramms
3. Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Erschließungseinheit für das Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe
4. Beratung und Beschlussfassung über die Erhebung von Vorausleistungen auf einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen und Nebenanlagen (Bürgersteige und Beleuchtung) im „Weinbergblick“ und „Domänenblick“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe
5. Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung des Fälligkeitstermins für die Erhebung von Vorausleistungen auf einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen und Nebenanlagen (Bürgersteige und Beleuchtung) im Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe
6. Beratung und Beschlussfassung über die Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Umsetzung und Durchführung eines Naturschutzprojektes als Teil einer Maßnahme aus Ersatzzahlungen auf der Gemarkung Oberhausen
7. Beratung und Beschlussfassung über eine Nutzungsvereinbarung für das Ersatzzahlungsprojekt „Biodiversität am Gangelsberg und an der Nahe“
8. Beratung über den Stand und die Durchführung der Straßenwiederherstellung nach den Glasfaserarbeiten
9. Mitteilungen und Anfragen

- Nichtöffentlicher Teil -

10. Mitteilungen und Anfragen

- Öffentlicher Teil -

zu Tagesordnungspunkt 1: **Einwohnerfragestunde**

Eine Frage bezieht sich auf die im weiteren Verlauf der Sitzung zu treffenden Beschlüsse hinsichtlich der Anliegerbeiträge für das Neubaugebiet. Ortsbürgermeister Röth verweist auf seine Ausführungen zum jeweiligen Tagesordnungspunkt.

zu Tagesordnungspunkt 2: **Beratung und Beschlussfassung über die Feststellung des Straßenherstellungsprogramms**

Nach § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch sind die Ortsgemeinden bei der Herstellung von Erschließungsanlagen an den Bebauungsplan gebunden. Das Straßenherstellungsprogramm hat sich demnach an dem Bebauungsplan zu orientieren. Es entspricht der Auftragsvergabe an den bauausführenden Unternehmer.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, als Straßenherstellungsprogramm die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Neubaugebiet "Im Brühl" in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Einzelheiten ergeben sich aus der Beschlussvorlage (Anlage zu TOP 2).

zu Tagesordnungspunkt 3: **Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Erschließungseinheit für das Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe**

Da zwischen den Verkehrsanlagen im Baugebiet ein enger funktionaler Zusammenhang besteht, ist die Bildung einer Erschließungseinheit möglich. Hierdurch wird eine gleichmäßige Beitragsbelastung im gesamten Baugebiet erreicht.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, aufgrund des engen funktionalen Zusammenhanges des im Bebauungsplan „Im Brühl“ ausgewiesenen Baugebietes, für die Beitrags-erhebung eine Erschließungseinheit zu bilden. (Anlage zu TOP 3)

Die Erschließungseinheit beinhaltet die im Lageplan farblich gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen.

zu Tagesordnungspunkt 4:

Beratung und Beschlussfassung über die Erhebung von Vorausleistungen auf einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen und Nebenanlagen (Bürgersteige und Beleuchtung) im „Weinbergblick“ und „Domänenblick“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe

Den Ortsgemeinden wird gemäß § 133 Abs. 3 Baugesetzbuch die Befugnis eingeräumt, Vorausleistungen auf einmalige Beiträge bis zur voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden Beitrags festzusetzen. Hiervon macht die Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe Gebrauch.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Erhebung von Vorausleistungsbeiträgen auf einmalige Beiträge in Höhe von 100% der nach Abzug des Gemeindeanteils (10 v.H.) verbleibenden Investitionsaufwendungen.

zu Tagesordnungspunkt 5:

Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung des Fälligkeitstermins für die Erhebung von Vorausleistungen auf einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen und Nebenanlagen (Bürgersteige und Beleuchtung) im Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe

Gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 6 der Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe ist Inhalt des Vorausleistungsbescheides auch die Festsetzung des Zahlungstermins. Ausnahmsweise kann die Zahlung der Vorausleistung auch in mehr als einer Rate erfolgen.

Sowohl die Festsetzung eines Zahlungstermins sowie die Zahlung des Beitrags in mehr als einer Rate inkl. deren terminlichen Festsetzung obliegt dem Gemeinderat. Nach vollständiger Fertigstellung der Straßenanlage ist eine Ratenzahlung nicht sachgerecht. Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Fälligkeit zur Erhebung eines Vorausleistungsbeitrages auf einen einmaligen Beitrag für die Erschließungsanlagen im o.a. Bereich auf den 15.11.2025 festzulegen.

zu Tagesordnungspunkt 6:

Beratung und Beschlussfassung über die Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Umsetzung und Durchführung eines Naturschutzprojektes als Teil einer Maßnahme aus Ersatzzahlungen auf der Gemarkung Oberhausen

Ortsbürgermeister Röth erteilt dem Ersten Beigeordneten Wilbert das Wort. Dieser berichtet über die von ihm besuchte Veranstaltung der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz und empfiehlt dem Gemeinderat, die gemeindeeigenen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** die Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Umsetzung und Durchführung eines Naturschutzprojektes als Teil einer Maßnahme aus Ersatzzahlungen auf der Gemarkung Oberhausen.

zu Tagesordnungspunkt 7:

Beratung und Beschlussfassung über eine Nutzungsvereinbarung für das Ersatzzahlungsprojekt „Biodiversität am Gangelsberg und an der Nahe“

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Nutzungsvereinbarung (Anlage 3) **einstimmig** zu.

zu Tagesordnungspunkt 8:

Beratung über den Stand und die Durchführung der Straßenwiederherstellung nach den Glasfaserarbeiten

Ortsbürgermeister Röth berichtet über die zahlreichen Termine zur Mängelbeseitigung durch die von der UGG beauftragten Bauunternehmung. Mittlerweile sind fast alle Mängel behoben, einzelne Bereiche bleiben jedoch problematisch. Die Tatsache, dass die Ortsgemeinde nicht Auftraggeber ist, erschwert die Durchsetzung der Mängelbeseitigung.

Die zugesagte Instandsetzung des Wirtschaftsweges einschließlich der Wiederherstellung des Grabens zur Ableitung von Oberflächenwasser steht noch aus. Diese soll zeitnah und unter Berücksichtigung geeigneter Witterungsbedingungen (trockene Bodenverhältnisse) erfolgen.

Bürgermeister Markus Lüttger berichtet über vergleichbare Problemlagen in anderen Ortsgemeinden. Zugleich erinnert er an die insgesamt sehr kostengünstige Versorgung der Ortsgemeinde und regt die Durchführung eines weiteren Termins unter Beteiligung aller relevanten Stellen an.

zu Tagesordnungspunkt 9:

Mitteilungen und Anfragen

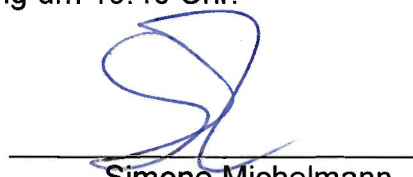
Ortsbürgermeister Marcus Röth teilt Folgendes mit:

- 3 Grundstücke im Neubaugebiet sind bereits veräußert.
- für 2 weitere Grundstücke gibt es Notartermine.
- für 2 weitere Grundstücke gibt es eine mündliche Kaufzusage.
- Die Ausschreibungsunterlagen für die Sanierung des Gemeindehauses liegen noch nicht vor, sind jedoch zugesagt. Die Ausschreibung soll noch im laufenden Jahr erfolgen. Mit einem Baubeginn wird 2026 gerechnet.
- Der Umbau des Feuerwehrhauses ist fast vollständig fertiggestellt.
- Die Pumpstation (Abwasserbeseitigung Stadt Bad Kreuznach) wird zurzeit gebaut.
- Eine Einwohnerversammlung zum Thema „wiederkehrende Beiträge“ soll im Oktober 2025 stattfinden.

Ortsbürgermeister Röth schließt die öffentliche Sitzung um 19:40 Uhr.



Marcus Röth
Ortsbürgermeister



Simone Michelmann
Schriftführerin



Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsperiode 2019 - 2024
Sitzung am [Klicken Sie hier, um ein Datum einzugeben.](#)
TOP [2](#) [Wählen Sie ein Element aus.](#)
Fachbereich Finanzen

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Feststellung des Straßenherstellungsprogrammes

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Unter Beachtung des § 22 Gemeindeordnung (Ausschließungsgründe) beschließt der Gemeinderat als Straßenherstellungsprogramm die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Neubaugebiet "Im Brühl" in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Einzelheiten ergeben sich aus dem besonderen Straßenplan.


Beratungsergebnis


einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	laut Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

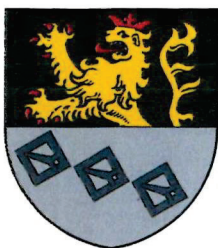
ggf. abweichender Beschluss

Begründung zum Beschlussantrag

Nach § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch sind die Ortsgemeinden bei der Herstellung von Erschließungsanlagen an den Bebauungsplan gebunden. Das Straßenherstellungsprogramm hat sich demnach an dem Bebauungsplan zu orientieren. Es entspricht der Auftragsvergabe an den bauausführenden Unternehmer.


Jürgen Frank
Beigeordneter





Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsperiode 2024 - 2029
Sitzung am [Klicken Sie hier, um ein Datum einzugeben.](#)
TOP [3](#) Wählen Sie ein Element aus.
Fachbereich Finanzen

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Erschließungseinheit für das Neubaugebiet „Im Brühl“ in der Ortsgemeinde Oberhausen an der Nahe

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Unter Beachtung des § 22 der Gemeindeordnung (Ausschließungsgründe) beschließt der Gemeinderat aufgrund des engen funktionalen Zusammenhanges des im Bebauungsplan „Im Brühl“ ausgewiesenen Baugebietes für die Beitragserhebung eine Erschließungseinheit zu bilden.

Die Erschließungseinheit beinhaltet die im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen.

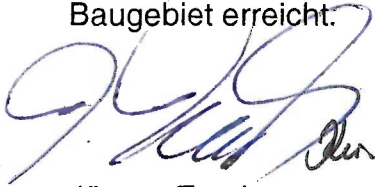
Beratungsergebnis

einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	laut Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

ggf. abweichender Beschluss

Begründung zum Beschlussantrag

Da zwischen den Verkehrsanlagen im umseitig genannten Baugebiet ein enger funktionaler Zusammenhang besteht, ist die Bildung einer Erschließungseinheit möglich. Hierdurch wird eine gleichmäßige Beitragsbelastung im gesamten Baugebiet erreicht.



Jürgen Frank
Beigeordneter

Nutzungsvereinbarung

zwischen der **Ortsgemeinde Oberhausen**, Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim,
als Flächeneigentümer

und

der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz (SNU),
als Projektträgerin

wird für das Ersatzzahlungsprojekt

„Biodiversität am Gangelsberg und an der Nahe“

nachstehende Vereinbarung geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Die Stiftung Natur und Umwelt RLP (SNU) setzt gemeinsam mit der der Kreisverwaltung Bad Kreuznach und in Abstimmung mit dem Naturschutzmanagement Rheinland-Pfalz ein Projekt in Trägerschaft der SNU in der Verbandsgemeinde Rüdesheim, Ortsgemeinde Duchroth und Umgebung um. Das Projekt wird mit Mitteln aus Ersatzzahlungen aus dem Naturraum Saar-Nahe-Berg- und Hügelland (D52) finanziert.

§ 2

Zielsetzung und Maßnahmen

1. Ziel des Projekts ist die Wiederherstellung, Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung von artenreichem Offenland (Flachland-Mähwiesen, Trocken-/Halbtrockenrasen, Felsstrukturen) sowie ggf. die naturschutzfachliche, bachbegleitende Aufwertung am Hettenbach. Das Ziel soll durch eine angepasste Bewirtschaftung und naturschutzfachliche Maßnahmen erreicht werden.

2. Geplante Teilmaßnahmen sind:

- (1) Entbuschen potenzieller Trockenrasen, dabei Erhalt einzelner Gehölzinseln
- (2) „Entfilzen“ der bestehenden Trockenrasen
- (3) Entbuschen von Grünland- und Weinbergsbrachen

- (4) Naturschutzfachliche Pflege der bestehenden und entstandenen Offenlandbereiche durch Mahd und ggf. Beweidung
- (5) Freistellen einzelner Felspartien
- (6) Naturschutzfachliche Aufwertung gewässerbegleitender Flächenanteile

§ 3

Gegenstand der Vereinbarung

Überlassen werden die für den unter § 2 Abs. 1 genannten Zweck nutzbaren Flächen folgender Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Parzelle	ca. Größe in qm
1.	Oberhausen	0	83	5.945
2.	Oberhausen	0	85	2.140
Gesamt				8.085
ha				ca. 0,8

§ 4

Vereinbarungsdauer

1. Diese Vereinbarung gilt ab dem 01.01.2026 und endet am 31.12.2040.
2. Die Vereinbarung verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens 1 Monat vor Ablauf der Vereinbarung schriftlich gekündigt wird.
3. Der jährliche Nutzungszeitraum erstreckt sich vom 01. Januar bis zum 31. Dezember.

§ 5

Abgaben, Lasten und Pflichten

1. Die auf dem Grundstück ruhenden Abgaben und Lasten trägt der Flächeneigentümer.
2. Die Projektträgerin übernimmt die Verpflichtung, die Flächen nach § 3 gemäß der Zielsetzung nach § 2 Abs. 1 herzustellen und zu unterhalten. Eine andere Nutzungsart ist nicht zulässig.
3. Im Rahmen der Durchführung des Ersatzzahlungsprojektes werden die Maßnahmen unter Beachtung der einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Projektträgerin ausgeführt.
4. Die Projektträgerin informiert den Flächeneigentümer über wesentliche Aktivitäten und Fortschritte im Rahmen des Projektes. Dies erfolgt ereignisbezogen.
5. Die Ablagerung/Lagerung von Gegenständen und Materialien jeder Art (außer der kurzfristigen Lagerung von Heu und/oder Holz auf der Fläche) ist nicht zulässig.

6. Auf den Maßnahmenflächen ist die Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischem Stickstoffdünger nicht zulässig.

7. Eine Verwendung der zur Verfügung gestellten Flächen und aus Ersatzzahlungen finanzierten Maßnahmen als Ökokonto oder Kompensation ist ausgeschlossen. Weiterhin darf auf den Maßnahmenflächen keine andere Kompensationsverpflichtung nach der Eingriffsregelung (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme, Ökokonto, Ersatzzahlungsmaßnahme) bestehen, die der Maßnahme entgegensteht.

8. Die aus Ersatzzahlungen finanzierten Maßnahmen und Flächen dürfen während des Vereinbarungszeitraums nicht für die Beantragung von öffentlichen Fördermitteln mit gleichgerichtetem Förderzweck verwendet werden.

9. Sollte es durch Naturereignisse oder sonstige unvorhersehbare Ereignisse (z. B. durch Hochwasser oder auch durch Umsturz von Gehölzen) zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzung kommen, ist der Flächeneigentümer verpflichtet, die Projektträgerin unverzüglich zu informieren. Die Projektträgerin kann in diesem Fall entsprechend § 7 Abs. 2 die Vereinbarung außerordentlich fristlos kündigen. Der Flächeneigentümer ist gegenüber der Projektträgerin nicht verpflichtet, die Beeinträchtigungen zu beseitigen. Der Projektträgerin steht es frei, nach Abstimmung und mit Genehmigung des Flächeneigentümers die Beeinträchtigungen auf Kosten des Flächeneigentümers zu beseitigen.

§ 6

Unterverpachtung, Bewirtschaftung

1. Die unter § 3 aufgeführten Flächen werden der Projektträgerin unentgeltlich zur Nutzung überlassen.

2. Die Projektträgerin vergibt zur Durchführung der unter § 2 Abs. 2 genannten Einzelmaßnahmen Aufträge an Dritte, im folgenden „Bewirtschafter“ genannt. Die Unterverpachtung an die Bewirtschafter ohne Gewinnerzielungsabsicht ist zulässig. Der Flächeneigentümer hat bei Vorliegen wichtiger Gründe das Recht, einen Bewirtschafter abzulehnen oder von weiteren Arbeiten auszuschließen. Wichtige Gründe sind insbesondere gegeben, wenn dem Bewirtschafter Verstöße gegen wasser-, abfall- oder naturschutzrechtliche Vorschriften zur Last gelegt werden.

3. Möglicherweise auftretende Schäden auf den in § 3 genannten Flurstücken durch die Maßnahme sind der Projektträgerin zu melden. Die Schadensbeseitigung obliegt der Projektträgerin in Absprache mit dem Flächeneigentümer.

4. Angehörigen und Beauftragten der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz, der Naturschutzbehörden, der Wasserbehörden, des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz und des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz ist das Betreten der Grundstücke jederzeit zu gestatten.

§ 7

Beendigung der Vereinbarung, Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vereinbarungsparteien haben das Recht, die Vereinbarung jederzeit im Einvernehmen zu beenden. Der Wunsch zur Vereinbarungsauflösung soll bis spätestens 6 Monate vor Jahresende angezeigt werden.

2. Jede Vereinbarungspartei kann die Vereinbarung aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vereinbarungsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung der Vereinbarung bis zum Ablauf der Vereinbarung nicht zugemutet werden kann.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Projektträgerin der vereinbarungsgemäße Gebrauch der Fläche ganz oder zum Teil wieder entzogen wird oder die Projektträgerin die Rechte des Flächeneigentümers dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass sie die Pflichten nach § 5 der Vereinbarung nicht einhält, die Fläche oder Teile hiervon vereinbarungswidrig oder entgegen der Zielsetzung nach § 2 Abs. 1 nutzt, diese durch Vernachlässigung der obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder diese unbefugt einem Dritten überlässt.

§ 8

Schriftform, Wirksamkeit

1. Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

2. Soweit die Parteien keine ausdrücklichen Regelungen getroffen haben, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere zur Anzeigepflicht und zur Fortgeltung der Vereinbarung beim Flächeneigentümerwechsel.

3. Die Gültigkeit der Vereinbarung wird durch etwaige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt.

4. Die Parteien verpflichten sich, gegebenenfalls unwirksame Bedingungen durch solche zu ersetzen, die unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen sowie des Zwecks dieser Vereinbarung ein Festhalten an der Vereinbarung in seiner Gesamtheit zumutbar erscheinen lässt.

§ 9

Ausfertigungen

Die Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Eine Ausfertigung erhält die Ortsgemeinde als Flächeneigentümer und eine die Projektträgerin.

§ 10
Anlagen

1. Anlage A1: Übersichtskarte der Grundstücke nach § 3.

Flächeneigentümer (Ortsgemeinde Oberhausen)	Projektträgerin (Stiftung Natur und Umwelt RLP)
Oberhausen, den _____ (Ortsbürgermeister Marcus Röth)	Mainz, den _____ (Geschäftsführer Jochen Krebühl)