

## Niederschrift

### über die Sitzung des Ortsgemeinderates Waldlaubersheim am Montag, den 10. Dezember 2018, im Sitzungssaal der Domberghalle

---

**Anwesend unter dem Vorsitz von  
Ortsbürgermeister Volker Müller-Späh  
waren die Damen und Herren Mitglieder  
des Ortsgemeinderates**

Einladung unter Angabe der Tagesordnung  
erfolgte unter Datum vom 30.11.2018

Gellweiler , Katja  
Heintz , Manfred  
Kraut , Alexander  
Paulus , John ab TOP 2 ÖS  
Strauß , Torsten ab TOP 2 ÖS  
Strauß , Gerd  
Heintz , Christian ab TOP 10 ÖS  
Neubauer , Petra  
Theis , Karsten  
Bäder , Swantje  
Reimann , Wilhelm

Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt  
Nr. 49 vom 07. Dezember 2018  
Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20.25 Uhr

**Es fehlten:**

Bischof , Hans-Georg

**Ferner waren anwesend:**

Paulus , Sigrid , Beigeordnete ohne Ratsmandat ab TOP 2 ÖS  
Decker , Christa , Beigeordnete ohne Ratsmandat  
Förtig , Sandra , Beigeordnete ohne Ratsmandat  
Denker , Anke , Bürgermeisterin ab Ende Punkt 1 der öffentlichen Sitzung  
Lang , Steffen , Revierleiter zu Punkt 1 der öffentlichen Sitzung  
Ross , Andrea , Verwaltungsfachwirtin als Schriftführerin

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Einwendungen gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

## **Tagesordnung der öffentlichen Sitzung**

1. Bürgerfragestunde
2. Forstwirtschaftsplan 2019
3. Bebauungsplan „Pforte II“, Aufstellungsbeschluss
4. Vertrag mit den Verbandsgemeindewerken Stromberg zur Erschließung des Neubaugebietes „Pforte II“
5. Verlegung des Wirtschaftsweges Flur 12, Parz. Nr. 58 in der Gemarkung Waldlaubersheim
6. Bekanntgabe einer Eilentscheidung 1
7. Bekanntgabe einer Eilentscheidung 2
8. Auftragsvergabe Neugestaltung Friedhof
9. Festsetzung der Hebesätze für die Gemeindesteuern
10. Mitteilungen und Anfragen

## **Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung**

1. Mitteilungen und Anfragen
2. Vertragsangelegenheiten

### 1. Bürgerfragestunde

Es wurden keine Fragen seitens der Bürger gestellt.

### 2. Forstwirtschaftsplan 2019

Herr Ortsbürgermeister Müller-Späth begrüßte zu diesem Punkt Herrn Lang vom Forstamt Soonwald.

Herr Lang gab einen kurzen Bericht über das Jahr 2018 und erläuterte die Positionen des Forstwirtschaftsplanes 2019.

Der Ortsgemeinderat beschließt den vom Forstamt Soonwald vorgelegten Forstwirtschaftsplan 2018 für den Gemeindewald Waldlaubersheim mit folgenden Beträgen:

Ertrag	25.829,00 €
Aufwand	28.997,00 €
Ergebnis	- 3.168,00 €

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### 3. Bebauungsplan „Pforte II), Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

**Flur 5, Parzellen 12/2, 13 und 8/27** und ist im anschließenden Lageplan gekennzeichnet

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Wohnbauland zu schaffen, um der Nachfrage in der Ortsgemeinde gerecht zu werden und insbesondere jungen Familien in der Ortsgemeinde die Möglichkeit des Verbleibs zu bieten.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB sind gegeben. Es handelt sich hierbei um ein „beschleunigtes“ Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnbauflächen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes kann allerdings nur bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss muss in diesem Verfahren bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Die Vorschriften des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind hierbei entsprechend anwendbar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt und ermöglicht den Anschluss von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile bei einer Fläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 (d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO). Die mögliche Grundfläche des vorgesehenen Geltungsbereiches bleibt hinter dieser festgesetzten maximalen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich zurück.

Eine Darstellung für die geplante Wohnbaufläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch nicht vorhanden. Der Bebauungsplan kann dennoch im

Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (d. h. ohne förmliches FNP-Änderungs-Verfahren). Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde befindet sich derzeit in Bezug auf die Neuordnung der Wohnbauflächen im Verfahren. Die Fläche ist dabei entsprechend berücksichtigt.

In diesem beschleunigten Verfahren kann eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB entfallen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Rat muss die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB beschließen und es muss darüber hinaus öffentlich bekannt gemacht werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.

Allerdings müssen auch die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind daher auch hier selbstverständlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. So ist auch hier u. a. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung unumgänglich. Allerdings ist ein umwelt- und naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Darüber hinaus wird bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie über die wesentlichen Auswirkungen informieren kann, d. h. im vorliegenden Fall durch entsprechende Einsichtnahme bei der Verwaltung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde bereits entsprechend einem Beschluss des Ortsgemeinderates das Büro Dörhöfer und Partner, Engelstadt, beauftragt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB für das Teilgebiet

"PFORTE II"

beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

#### **4. Vertrag mit den Verbandsgemeindewerken Stromberg zur Erschließung des Neubaugebietes „Pforte II“**

Die Ortsgemeinde Waldlaubersheim beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes „Pforte II“ zu erschließen.

Da die Zuständigkeit für die Planung und Herstellung der erforderlichen Abwasserbeseitigungsanlagen bei den Verbandsgemeindewerken liegt, wurde in der Vergangenheit mit den Ortsgemeinden ein entsprechender Erschließungsvertrag für das jeweilige Neubaugebiet geschlossen.

Der Erschließungsvertrag regelt insbesondere die Planung und Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Abrechnung der Kosten.

Sämtliche Kosten werden durch die Ortsgemeinde Waldlaubersheim mit dem Verkauf der Grundstücke refinanziert. Für die Verbandsgemeindewerke handelt es sich daher nur um durchlaufende Posten. Im Wirtschaftsplan für 2019 wird ein entsprechender Ansatz zur Herstellung der erforderlichen Abwassersammler und des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages liegt den Ratsmitgliedern vor und wird eingehend diskutiert.

Der Werkausschuss Abwasser hat am 13.09.2018 beschlossen, dass der Vertrag analog der bisher mit anderen Gemeinden geschlossenen Erschließungsverträge auch mit der Ortsgemeinde Waldlaubersheim abzuschließen ist.

Der Ortsgemeinderat stimmt dem Erschließungsvertrag mit den Verbandsgemeindewerken Stromberg – Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, wie vorgelegt, zu.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **5. Verlegung des Wirtschaftsweges Flur 12, Parz. Nr. 58 in der Gemarkung Waldlaubersheim**

Derzeit fahren die Anlieger der landwirtschaftlichen Grundstücke, welche an das Grundstück eines Eigentümers angrenzen, über dessen Grundstück, um zu ihren Weinbergen etc. zu gelangen.

Im Katasterplan ist die Nutzungsart der Parzellen 44/1 und 58 so eingetragen, wie sie auch in der Realität genutzt werden. Im Umlegungsplan der Flurbereinigung ist die Nutzung umgekehrt eingetragen.

In der Örtlichkeit ist noch zu sehen, dass sich der ursprüngliche Zufahrtsweg einige Meter westlich der jetzigen Zufahrt befand.

Warum die Örtlichkeit entgegen der Umlegungsplanung tatsächlich geändert wurde, lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen.

Es ist jedoch eindeutig, dass die jetzige Zufahrt bereits seit mehreren Jahrzehnten genutzt wird.

Der Oberflächenentwässerungsgraben ist mittlerweile soweit von Hecken und Sträuchern bewachsen, dass zur Änderung des Zustandes die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landespflege notwendig sein wird.

Herr Lenz von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz ist der Auffassung, dass der Eigentümer, falls er darauf besteht, dass die Zufahrt und die Wegeführung geändert werden sollen, sich in einer weitaus besseren Rechtsposition befindet als die Ortsgemeinde. Er

schlägt vor, dass die ursprüngliche Zufahrt wieder hergestellt wird, sowie evtl. ein Teil des Weges.

Hierzu ist es notwendig, den Graben zu verrohren und die Hecken und Sträucher in diesem Bereich und im Bereich des herzustellenden Weges zu beseitigen.

Für die Wiederherstellung des Weges ist eine entsprechende Planung notwendig.

Der Ortsgemeinderat beschließt, das Ingenieurbüro Freddy Barth, Wallhausen, mit der Vorplanung in der Angelegenheit zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **6. Bekanntgabe einer Eilentscheidung 1**

Der Ortsgemeinde wurden vom Finanzamt Bad Kreuznach die beiden Grundstücke Gemarkung Waldlaubersheim, Flur 3, Nr. 73/46 und Nr. 66/46 zum Kauf angeboten, die aufgrund einer Zwangsverwertung günstig zum Preis von 0,75 €/m<sup>2</sup> erworben werden konnten. Es handelt sich um Acker- bzw. Grünlandflächen welche zurzeit wohl als Pferdeweide verpachtet sind. Die Entscheidung über einen Ankauf musste kurzfristig erfolgen, da das Finanzamt ansonsten anderen Anbietern den Zuschlag erteilt hätte.

Da die Ortsgemeinde in naher Zukunft dringend weitere Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, z. B. für die Erweiterung von Baugebieten oder des Lärmschutzwalls benötigt, hätte ein Verzicht auf den Grundstückskauf zu einem Nachteil für die Gemeinde geführt.

Um dies zu vermeiden, hat Herr Ortsbürgermeister Müller-Späth im Wege des § 48 GemO im Benehmen mit den Beigeordneten entschieden, das Angebot des Finanzamtes anzunehmen und die Grundstücke zu kaufen. Bei einer Grundstücksfläche von 7.500 m<sup>2</sup> beträgt der Kaufpreis 5.700,00 €, zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer.

Da die Maßnahme nicht im Haushaltsplan veranschlagt ist, wurde gleichzeitig der außerplanmäßigen Ausgabe zugestimmt. Die Deckung ist durch liquide Mittel aus den Forderungen gegen die Verbandsgemeinde (Einheitskasse) gesichert. Die Forderungen beliefen sich beim letzten Jahresabschluss 2017 auf rund 343.000,00 €.

## **7. Bekanntgabe einer Eilentscheidung 2**

Betrifft Geomagnetische Prospektion zur Erfassung archäologischer Bodendenkmäler und von Kampfmittelverdachtspunkten.

Die Ortsgemeinde Waldlaubersheim beabsichtigt die Entwicklung eines Neubaugebietes im Westen der Ortsgemeinde. Die betroffenen Parzellen Flur 5, Parz. 13/0 und 12/2 sind nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, archäologische Verdachtsflächen. Beim Graben einer Wasserleitung im Jahr 1975 wurden 4 jungsteinzeitliche Siedlungsgruben in unmittelbarer Nähe aufgefunden.

Eine geomagnetische Prospektion (Bodenradar) soll im Vorfeld klären, ob weitere Funde zu erwarten sind. Der Aufwand für die eventuell nötigen Aufgrabungen können nach der Untersuchung deutlich besser beurteilt werden. Im gleichen Zuge kann durch diese Prospektion die Erfassung von Kampfmittelverdachtspunkten erfolgen.

Von diesen beiden Untersuchungen besteht eine Abhängigkeit für die Kosten- und Terminalschiene an diesem Bauvorhaben und müssen daher schnellstmöglich durchgeführt werden.

Hierfür wurden von der Verbandsgemeindeverwaltung im Auftrag der Ortsgemeinde Waldlaubersheim Angebote für die Durchführung der Arbeiten eingeholt. Es wurden 5 Angeboten eingereicht. Das wirtschaftlichste Angebot wurde durch die Geophysik Rhein-Main-GmbH vorgelegt und beläuft sich auf 3.479,56 € brutto.

Um Nachteile für die Ortsgemeinde Waldlaubersheim zu vermeiden, entscheidet der Ortsbürgermeister in Abstimmung mit den Beigeordneten über diese Angelegenheit im Wege des § 48 GemO:

Die Geophysik Rhein-Main GmbH wird mit der geomagnetischen Oberflächensondierung, der Bewertung der erfassten Strukturen hinsichtlich von archäologischen Bodendenkmälern und der Auswertung auf Kampfmittelverdachtspunkte beauftragt.

In Abhängigkeit der Messergebnisse kann das Freilegen von eventuell erfassten Kampfmittelverdachtspunkten ebenfalls durch das oben genannte Unternehmen erfolgen.

## **8. Auftragsvergabe Neugestaltung Friedhof**

Für die Erweiterung des Friedhofes Waldlaubersheim erfolgte eine beschränkte Ausschreibung. Vom Büro Bart, Wallhausen, wurden 6 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Es wurde zwei gültige Angebote eingereicht.

Die Submission hat am 10.12.2018 stattgefunden und führte zu folgendem Ergebnis:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. <b>Fa. Lucas &amp; Schwarz, Bad Kreuznach</b> | <b>27.890,03 € brutto</b> |
| 2. Höchstbietender                               | 41.282.34 € brutto.       |

Es bestehen keine Bedenken gegen ein Vergabe an oben genannte Firma.

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Erdarbeiten zur Erweiterung des Friedhofes Waldlaubersheim, an den wirtschaftlichsten und annehmbarsten Anbieter, die Fa. Fa. Lucas & Schwarz, Bad Kreuznach, zum Angebotspreis von 27.890,03 € zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **9. Festsetzung der Hebesätze für die Gemeindesteuern**

Zur Vorbereitung der Haushaltsplanung ist es notwendig, die Höhe der Hebesätze für die Gemeindesteuern möglichst frühzeitig festzusetzen. Als Grundlage hierzu stehen die Orientierungsdaten des statistischen Landesamtes mit den Nivellierungssätzen zur Verfügung sowie die Empfehlungen der Kommunalaufsicht. Diese hat zuletzt mit Schreiben vom 11.07.2018 darauf hingewiesen, dass wegen des nicht erreichten Haushaltsausgleichs bei der Planung, eine Ausschöpfung der Einnahmemöglichkeiten geboten ist. Hierzu ist eine Erhöhung der Steuerhebesätze geeignet, da sich diese in Waldlaubersheim nur geringfügig über dem Niveau der Nivellierungssätze befinden.

<u>Nivellierungssätze des Ministeriums</u>	<u>Hebesätze der OG Waldlaubersheim</u>
Grundsteuer A: 300,00 v.H.	320,00 v.H.
Grundsteuer B: 365,00 v.H.	380,00 v.H.
Gewerbsteuer: 360,70 v.H. (296,7 v.H. + 64,0 v.H. Gew.St.Umlage)	380,00 v.H.

Bis zum Nivellierungssatz unterliegen die Steuereinnahmen vollständig der Umlagepflicht für die Kreis- und Verbandsgemeindeumlage. Einnahmen aus einer Überschreitung der Nivellierungssätze verbleiben hingegen zu 100 % bei der Ortsgemeinde Waldlaubersheim und können somit zur Verbesserung der Haushaltslage beitragen.

Der Ortsgemeinderat beschließt nach eingehender Beratung, die Steuerhebesätze unverändert zu belassen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **10. Mitteilungen und Anfragen**

Es erfolgte keine Protokollierung