

## ÖFFENTLICHER TEIL DES BESCHLUSSPROTOKOLLS

Gremium: Ortsgemeinderat Warmsroth

Sitzung am: 26.07.2023

Sitzungsort: Dorfgemeinschaftshaus Warmsroth,  
Bergstraße 39, 55442 Warmsroth

Sitzungsdauer: 19:00 - 22:00 Uhr

- 
1.  öffentliche Sitzung von TOP 1 bis 5  nichtöffentliche Sitzung von TOP 6 bis 7
2. Sitzungsteilnehmer siehe Folgeseite
3. Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde. Außerdem stellte er die Beschlussfähigkeit fest.
4. Einwendungen gegen die letzte Niederschrift wurden  
 erhoben (siehe Anlage)  nicht erhoben
5. Es wurde die Änderung der Reihenfolge von Beratungsgegenständen durch einfachen Mehrheitsbeschluss  
 beschlossen  nicht beschlossen
6. Die Ergänzung der Tagesordnung und Streichung von Beratungsgegenständen wurde mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen des Rates  
 beschlossen (siehe Anlagen)  nicht beschlossen
7. Weitere Angaben zum Ablauf der Sitzung (z.B. Unterbrechungen):
8. Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen 1-9, die Bestandteil dieses Protokolls sind.
9. Beschlossen laut Beschlussvorlage  
einstimmig: TOP 2  
mehrheitlich: TOP
10. Anlagen zu TOP: 1, 3-7

Datum: 01.08.2023

Gesehen:

Bürgermeister

---

Vorsitzender

---

Schifführer I (Sitzung)

---

Schifführer II (Verwaltung)

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Gremium:	Ortsgemeinderat Warmsroth
Vorsitzender:	Hanspeter Straub
Sitzungstag:	26.07.2023
Sitzungszeit:	19:00 Uhr - 22:00 Uhr

Teilnehmer	Anwesend Entschuldigt Unentschuldigt			anwesend von TOP bis TOP (wenn nicht gesamte Sitzung)
	A	E	U	

### a) RATSMITGLIEDER / AUSSCHUSSMITGLIEDER

Ortsbürgermeister Straub, Hanspeter	X			
Hessel, Markus	X			
Wahlen, Rainer	X			
Heinrich, Jessica	X			
Hilger, Benjamin	X			
Berger, Stephan	X			
Holocher, Oliver	X			
Keller, Wilhelm	X			
Engelhardt, Björn	X			

### Namen weiterer eingeladenener/teilnehmender Personen

Bürgermeister VG, Cyfka, Michael	X			
Schriftführer Berger, Matthias	X			

### Gäste / Zuhörer:

Herr Andreas Steeg (Wirtschaftsförderung) zu TOP 3, Frau Inga Kreutzberg zu TOP 6, Frau Pia Hessel zu TOP 6, Frau Sibylle Holocher zu TOP 6

Anlage: 1

## TAGESORDNUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat Warmstroth
Sitzungstag:	26.07.2023
Sitzungszeit:	19:00 Uhr - 22:00 Uhr

### **Öffentlicher Teil:**

1. Beantwortung der fristgemäß eingereichten schriftlichen Fragen der Einwohner gemäß § 21 der Geschäftsordnung (Einwohnerfragestunde)
2. Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 Landesbauordnung (LBauO) im Außenbereich nach § 35 BauGB der Gemarkung Warmstroth (Wald-Erbach)/ (Nutzungsänderung eines Heubodens zu einer Wohnung)
3. Beratung zur weiteren Vorgehensweise zum Gewerbegebiet im Nachgang zur Einwohnerversammlung
4. Traktor
5. Mitteilungen und Anfragen

## Beschlussprotokoll

---

Gremium: Ortsgemeinderat Warmstroth

Sitzung am: 26.07.2023

---

TOP: 1 (öffentlich)

---

Betreff: Beantwortung der fristgemäß eingereichten schriftlichen Fragen der Einwohner gemäß § 21 der Geschäftsordnung (Einwohnerfragestunde)

---

Es wurden Fragen beantwortet.

Insbesondere erhielt ein Frager eine Aussage zur Finanzlage der Gemeinde Warmstroth, die es unbedingt nötig erscheinen lässt, Mittel durch den Verkauf im Baugebiet und die Errichtung eines Gewerbeparks zu erzielen. Denn sollten diese Mittel fehlen, drohen Warmstroth ganz gravierende Einschränkungen in den kommenden Jahren. Beispielsweise musste der Anstrich des DGH schon zweimal zurückgenommen werden.

Ein anderer Frager erhielt eine Antwort zur Verantwortlichkeit des Gemeinderats für die Gemeinde Warmstroth. Die Frage nach der Wertstellung der Häuser im Neubaugebiet 2 und die Beeinträchtigung durch einen Gewerbepark, kann nicht beurteilt werden. Allerdings ist es so, dass in anderen Gemeinden der VG, wenn dieselbe Ausgangslage vorherrschte, der Wert stieg.

---

I II III IV V

Anlage: 3

Seite

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	<b>2023/WAR/0012</b>
---------------------------------------	----------------------

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Nr. der Tagesordnung:</b>
Ortsgemeinderat Warmsroth (beschließend)	26.07.2023	2

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

**Betreff:**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 Landesbauordnung (LBauO) im Außenbereich nach § 35 BauGB der Gemarkung Warmsroth (Wald-Erbach)/ (Nutzungsänderung eines Heubodens zu einer Wohnung)**

**Begründung:**

Der Bauherr gibt an, in der Gemarkung Warmsroth, Flur 2, Flurstück 33, die Nutzungsänderung eines Heubodens zu einer Wohnung, geplant zu haben.

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits im August 2022 ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht, zu dem die Ortsgemeinde Ihr Einvernehmen erteilt hat. Daraufhin erging von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach ein positiver Bauvorbescheid.

Der nicht mehr genutzte Heuboden soll zu einer Wohnung ausgebaut werden. Das Erdgeschoss bleibt von der Baumaßnahme unberührt. Die erforderlichen Anschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind auf dem Grundstück bzw. in dem Gebäude vorhanden. Somit müsste keine Erschließung dieser Medien vorgenommen werden.

Das neu anfallende Schmutzwasser der Wohnung wird über die bestehende Entwässerung dem öffentlichen Entwässerungssystem zugeführt. Weiterhin soll die Grundfläche des Gebäudes nicht verändert werden, sodass hier kein zusätzliches Regenwasser anfällt.

Die Wohn- und Nutzfläche der Wohnung soll insgesamt 144,69 qm.

Da sich das Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet, ist die Erteilung des Einvernehmens durch den Ortsbürgermeister allein, nicht ausreichend. Dieses muss durch den Gemeinderat herbeigeführt werden.

Der Bauherr bittet darum, der Nutzungsänderung stattzugeben. Ob dieser schlussendlich zugestimmt werden kann und das Bauvorhaben so realisierbar ist, entscheidet die Kreisverwaltung Bad Kreuznach in Ihrer Funktion als untere Bauaufsichtsbehörde.

Weitere Informationen können der Ausfertigung des Antrages entnommen werden.

**Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:**

Die Ortsgemeinde Warmsroth beschließt, das Einvernehmen zu dem Umbau/Nutzungsänderung im Außenbereich nach § 35 BauGB, zu erteilen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung:					Klimacheck: <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> siehe Folgeseite						
Ausgearbeitet am: 27.06.2023			durch:		Christian, Alexis	
Gesehen:						
Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen		Beigeordneter	Fachbereichsleiter	
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Folgeseite)
x	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	x	<input type="checkbox"/>

I II III IV V

Anlage: 4

## Beschlussprotokoll

---

Gremium: Ortsgemeinderat Warmstroth

Sitzung am: 26.07.2023

---

TOP: 3 (öffentlich)

---

Betreff: Beratung zur weiteren Vorgehensweise zum Gewerbegebiet im Nachgang zur  
Einwohnerversammlung

---

Herr Benjamin Hilger ist bei diesem TOP vom Tisch abgerückt.

Herr Straub führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

Es gibt eine Einwohnerpetition, die sich gegen das Gewerbegebiet richtet. Aktuell mit 184 Unterschriften.

Der Gemeinderat fordert Nachbesserungen von der mit der Gestaltung beauftragten Firma Baytree ein. Detailfragen zum Gewerbepark müssen geklärt werden. Die Vorteile, wie beispielsweise die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Mehreinnahmen durch die Gewerbesteuer, seien nicht von der Hand zu weisen, zumal auf die Gemeinde Warmstroth auch in Zukunft Investitionsaufgaben zukommen, die finanziert werden wollen. Es wird nochmal kurz auf die Entstehungsgeschichte eingegangen und die Notwendigkeit erläutert, die Planung des Gewerbegebietes an eine professionelle Planungsfirma zu geben. Nach mehreren Workshops und Vorschlägen hatte sich der Rat für die Firma Baytree entschieden. Zudem stellt der Rat klar, dass man sich bewusst gegen eine Logistklösung entschieden hat, obwohl mit dieser Lösung deutlich mehr Einnahmen zu realisieren gewesen wären. Auch wenn der aktuell vorliegende Entwurf bei weitem noch nicht alle Erwartungen erfüllt, will man an der Firma Baytree festhalten und darum bitten, den Vorschlag nochmal mit Blick auf die offenen Wünsche (Lage des Kreisverkehrs, Wasserversorgung, Größe der Gebäude und Anzahl der LKW-Stellplätze, Grünwall zur Begrenzung) zu überarbeiten.

Der Rat plädiert dafür, das Gespräch mit Baytree zu suchen und dort die Änderungs- und Nachbesserungswünsche zu präsentieren. Der Ortsbürgermeister verliest ausschnittsweise einen Brief der Firma Baytree, in welchem sich die Firma für den vergangenen, konstruktiven Termin bedankt und sich Änderungswünschen gegenüber offen zeigt.

Herr Steeg von der Wirtschaftsförderung bittet darum, dass der Gemeinderat zeitnah eine Projektgruppe ins Leben ruft, die sich für die Einbindung der Änderungswünsche und das Vorantreiben des Vorhabens verantwortlich zeichnet. Er weist zudem darauf hin, dass diese Projektgruppe nicht zu groß sein darf (max. 7-9 Personen), um handlungsfähig zu sein.

Nach ausführlicher Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschlussfassung:** Der Ortsgemeinderat beschließt, eine Projektgruppe ins Leben zu rufen, die sich mit der Firma Baytree auseinandersetzt, um Änderungswünsche und offene Fragen zu erläutern.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)

Herr Hilger ist bei der Abstimmung vom Tisch abgerückt.

## Beschlussprotokoll

---

Gremium: Ortsgemeinderat Warmstroth

Sitzung am: 26.07.2023

---

TOP: 4 (öffentlich)

---

Betreff: Traktor

---

Offene Punkte in Bezug auf den von der Gemeinde angeschafften Traktor wurden geklärt.  
Der „alte“ Traktor wird nach Verhandlungen für 12.500 € an die Firma Franzmann veräußert.

---

I II III IV V

Anlage: 6

Seite

## Beschlussprotokoll

---

Gremium: Ortsgemeinderat Warmstroth

Sitzung am: 26.07.2023

---

TOP: 5 (öffentlich)

---

Betreff: Mitteilungen und Anfragen

---

Hier gab es Mitteilungen und Anfragen:

-Die LED-Beleuchtung wurde mit 8.349,04 € gefördert.

-Der Windpark in Waldalgesheim soll erweitert werden neben einer zukünftigen Anlage von Photovoltaikanlagen. Der Abstand der Windräder bis Warmstroth beträgt dann bei einem Gebiet nur 900 Meter.

Die Gemeinde Warmstroth verfasst eine Eingabe an die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und die Gemeinde Waldalgesheim. Außerdem ist unklar, ob die Häuser im Neubaugebiet 3 noch näher an den Windrädern stehen könnten.

-Wegen der Welschbachbrücke tagt zunächst der Bauausschuss im September und danach der Stadtrat Stromberg, um zu prüfen, ob es möglich ist, die Neugestaltung der Brücke mit 50% zu unterstützen wie es die Rechtslage vorgibt, weil die Brücke zu 50% Stromberg und zu 50% Warmstroth gehört.