

Niederschrift

über die Sitzung des Gemeinderates Welterod

am 3. Dezember, um 19.00 Uhr

Sitzungsort: Bundeshaus, kleiner Saal

Beginn: 19.01 Uhr

Ende: 23.06 Uhr

I. Anwesende:

<u>Vorsitzender:</u>	(X)	Ortsbürgermeister	()	Beigeordneter
Wilfried Kehraus	()	gew. Ratsmitglied	(X)	kein gew. Ratsmitglied

Beigeordnete:

Tobias Roth	(X)	gew. Ratsmitglied	()	kein gew. Ratsmitglied
Sascha Steeg	(X)	gew. Ratsmitglied	()	kein gew. Ratsmitglied

Ratsmitglieder:

Peter Kern, Sebastian Krist, Timo Koch, Andreas Lieblang,
Christian Schiffer, Pia Koch (ab 19.20 Uhr anwesend)

Sonstige Personen:

Revierförster Martin Janner, Frau Elflein vom Planungsbüro
Kocks Consult GmbH

II. Es fehlen:

Niemand

Tagesordnung: - Siehe Anlage. -

Der Vorsitzende eröffnet um 19.01 Uhr die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Zur Sitzung wurden die Beigeordneten und Ratsmitglieder unter Mitteilung von Zeit, Ort und Tagesordnung am 27.11.2025 per E-Mail eingeladen.

Die öffentliche Bekanntmachung von Zeit, Ort und Tagesordnung erfolgte durch

- Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 27.11.2025
- Veröffentlichung in der Wochenzeitung „Blaues Ländchen aktuell“ am 27.11.2025

Tagesordnungspunkt 1:

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Termin nächste Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Termin für die nächste Sitzung wird festgelegt Montag, den 12. Januar 2026, 19.00 Uhr, im Bundeshaus in Welterod, kleiner Saal.

Tagesordnungspunkt 2:

Einwohnerfragestunde

Entfällt.

Tagesordnungspunkt 3:

Beratung und Beschlussfassung über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf Wiesborn“ der Ortsgemeinde Welterod

Sachverhalt:

Frau Elflein vom Planungsbüro Kocks informiert über die Historie und den aktuellen Sachstand sowie die zukünftigen Schritte wie folgt:

Der Ortsgemeinderat Welterod hat am 01. Februar 2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Wiesborn“ gefasst.

Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Allgemein zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO.

1.1.2 Die in § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein und in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Ebenfalls von Ziffer 1.1.1 abweichend werden die gemäß § 8 (1) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Läden und Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt.
- 1.1.4 Einzelhandel ist nur als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Betriebs – verstanden als die Gesamtheit der zu dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb gehörenden Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück – deutlich untergeordnet ist. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten.

Folgende Flurstücke werden aus der Flur 5 Gemarkung Welterod überplant:

25, 19/3 und 22 sowie Teilflächen der Flurstücke 101 und 23. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,92 ha.

Die 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten sieht für den beantragten Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche vor, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

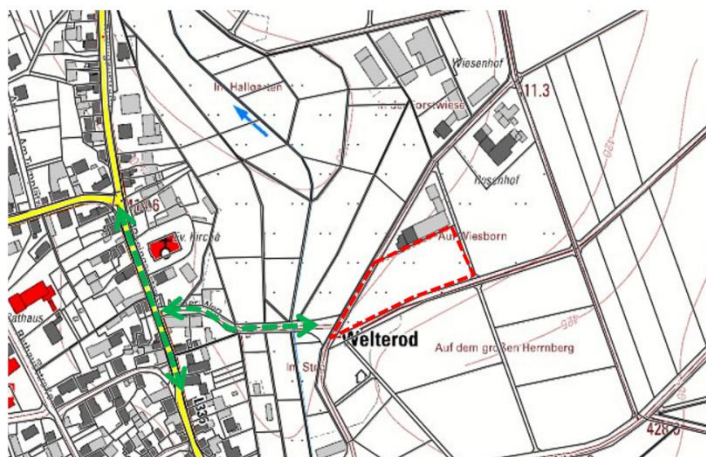


Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Neuer Weg“ bzw. den Wirtschaftsweg und ist derzeit nicht gesichert.



(orangene Straßenflächen sind gewidmet)

Nach Rücksprache mit der Unteren Planungsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises wurde darauf hingewiesen, dass durch eine Zuwegungsbaulast eine verkehrliche Erschließung öffentlich-rechtlich abgesichert werden kann. Über die Risiken einer solchen Erschließung wurde die Ortsgemeinde informiert, hierzu zählen auch die zukünftigen Unterhaltskosten die nicht umgelegt werden können.



Geltungsbereich:

- derzeitige Nutzung als Intensivgrünland
- Umfeld durch landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen geprägt
- Erschließung über Straße „Neuer Weg“
- Straßenbreiten (ca. 4,5 m) nicht für Logistiker / Gewerbebetriebe mit hohen LKW-Verkehren geeignet

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an das vorhandene Kanalnetz des „Rosenhof“ (Mischwasserkanal DN 160 PVC) angeschlossen und das Abwasser der Kläranlage zugeführt.

Das Büro Ludwig wurde mit einer Machbarkeitsstudie für die Innere und äußere Erschließung Wasser und Abwasser beauftragt, mit dem Ergebnis das die Umsetzung möglich ist.

Das Büro Ludwig hat mit E-Mail vom 07.11.2025 den Vorentwurf zum geplanten RRB für das Gewerbegebiet „Auf Wiesborn“ zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit an die SGD Nord

übersandt. Die Entwässerungsplanung kann aus der Begründung der Planunterlagen zum Bebauungsplan „Auf Wiesborn“ eingesehen werden.

Für die weitere Bauleitplanung soll nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden (Scoping).

3.1 Billigung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes „Auf Wiesborn“

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welterod beschließt:

Der zur Sitzung vorliegende 1. Planentwurf des Bebauungsplanes „Auf Wiesborn“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht vom November 2025) entspricht dem Planungswillen des Rates und wird in seiner Gesamtheit mit den nachfolgenden detaillierten Anpassungen gebilligt:

1. Betriebsleiter- und Bereitschaftsdienstwohnungen sollen als Ausnahme weiterhin festgesetzt bleiben.
2. Gewerbliche und private Stellplatz- und Garagenanlagen (sog. Garagenparks oder „self storage“) werden ausgeschlossen.
3. Das Baufenster wird auf das maximal zulässige Maß durch eine Anpassung im südlichen, westlichen und östlichen Bereich vergrößert. In diesem Zusammenhang werden die Pflanzflächen reduziert.
4. Das Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH wird beauftragt, eine Parzellierung der GE-Flächen zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

3.2 Freigabe der Entwurfsplanung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie zur interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat beschließt, den gebilligten Planentwurf zum Bebauungsplan „Auf Wiesborn“ bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer mindestens eines Monats gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie für die interkommunale Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

3.3 Auftrag an die Verwaltung

Der Gemeinderat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die interkommunale Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

Tagesordnungspunkt 4:

Beratung und Beschlussfassung des Forstwirtschaftsplans für 2026

Der Ortsbürgermeister begrüßt Herrn Revierförster Martin Janner. Herr Janner erläutert zunächst das Wirtschaftsjahr 2025 und sodann den Wirtschaftsplan 2026, der den Ratsmitgliedern bereits vorliegt. Geplant ist, in 2026 den Verkauf von 900 Festmetern Holz zu realisieren. Die notwendig gewordene Waldbegründung auf den Freiflächen kann zumindest teilweise durch die Fa. Abo Energy übernommen werden als

Ausgleichsmaßnahme für den Welteroder Windpark. Herr Revierförster Janner rechnet im Jahr 2026 mit einem Ergebnis von einer sogenannten „schwarzen Null“.

In naher Zukunft stehen umfangreiche Waldarbeiten im Welteroder Wald an, um die Wege für den Transport der Windkraftanlagen auf 5,50 m zu verbreitern. Dadurch wird der Waldlehr- und Erlebnispfad vorübergehend beeinträchtigt werden. Vermutlich müssen die Sitzgruppe am Aussichtspunkt „Taunusblick“ oberhalb des Hofes Angschied, sowie einige Hinweistafeln versetzt werden. Es kann erforderlich werden, dass einige Spielstationen kurzfristig gesperrt werden müssen. Die Waldbesucher werden durch Schilder und Hinweistafeln Informationen erhalten.

Nach Beratung wird der vorgelegte Forstwirtschaftsplan für 2026 genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

Tagesordnungspunkt 5:

Beratung und Beschlussfassung der Brennholzpreise 2025

Nach Beratung werden die Brennholzpreise für das Jahr 2026, unverändert zum Vorjahr, wie folgt beschlossen:

Brennholz in Meterlänge und gesetzt:

Derzeit nicht verfügbar.

Industrieholz lang, ungerückt im Schlag liegend:

Buche: 21 € je Raummeter

Eiche und Ahorn: 17 € je Raummeter

Industrieholz lang, gerückt am Weg:

Buche: 35 € je Raummeter

Eiche und Ahorn: 31 € je Raummeter

Brennholz wird nach wie vor nur an Welteroder Bürger in haushaltsüblichen Mengen abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

Tagesordnungspunkt 6

Rechnungsprüfung

6.1 Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses über die Prüfung der Haushaltsrechnung 2024.

Der Rechnungsprüfungsausschuss wurde am 15.10.2025 für den 20.11.2025 von der Verbandsgemeindeverwaltung eingeladen. Von den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschuss waren die Ratsmitglieder Timo Koch und Sebastian Krist anwesend, von der Verwaltung Herr Patrick Menz.

Ratsmitglied Timo Koch informiert den Rat, dass die Rechnungen bei der Verbandsgemeinde mittlerweile digitalisiert sind, was die Rechnungsprüfung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erleichtert. Danach erläutert er die Haushaltsrechnung 2024.

Der Haushaltsplan ist eingehalten worden. Soweit über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben geleistet wurden, waren sie unvermeidlich und werden zur nachträglichen Genehmigung empfohlen.

Die Belege wurden stichprobenartig geprüft. Die Belege sind sachlich und rechnerisch belegt und begründet. Die Überprüfung führte zu keinen Beanstandungen.

6.2 Beschlussfassung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben

Der Gemeinderat stellt den Jahresabschluss und die Bilanz zum 31.12.2024 in der vorliegenden Form fest und beschließt, die in der Haushaltsrechnung ausgewiesenen über- bzw. außerplanmäßigen Ausgaben, soweit der Beschluss des Gemeinderates noch nicht

Seite 8 von 10

vorliegt, nachträglich zu genehmigen. Alle Anwesenden sind stimmberechtigt.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

6.3 Entlastung des Ortsbürgermeisters, der Beigeordneten und der Verwaltung

Der Gemeinderat beschließt, ohne Beteiligung des Ortsbürgermeisters und der Beigeordneten an der Beratung und Abstimmung, dem Ortsbürgermeister, den Beigeordneten und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

6 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

Tagesordnungspunkt 7:

Beratung zu Maßnahmen und Investitionen für das Jahr 2026

Der Ortsbürgermeister informiert den Rat über die aktuellen Zahlen des Haushalts des Wirtschaftsjahres 2025.

Folgende Investitionen sollen in den Haushaltsplan 2026 aufgenommen werden:

- Erweiterung der Fitnessgeräte im Waldlehr- und Erlebnispfad, die für Sportler geeignet sind (Klimmzugstange u. a.)
- Schließanlage Bundeshaus
- Renovierung und Verschönerung Bundeshaus
- Platz am „Backestreppchen“
- Ankauf Waldstück
- Platz- und Wegepflege
- Gardinen (kleiner Saal)

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss ist somit gefasst.

Tagesordnungspunkt 8:

Beratung und Beschlussfassung zum Einvernehmen der Gemeinde in baurechtlichen Angelegenheiten (soweit zur Sitzung vorliegend)

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 9:

Verschiedenes und Mitteilungen

9.1

Es sollen Gardinen für das Bürgermeisterzimmer und den kleinen Saal gem. den vorliegenden Angeboten der Fa. Gardinen Wenzel angeschafft werden. Vor Auftragserteilung ist noch zu prüfen, ob die Gardinen schwer entflammbar sein müssen und ob das Angebot ggf. diese Voraussetzung erfüllt.

9.2

Wie in den Vorjahren wird die Ortsgemeinde Welterod einen Betrag von 300,00 € an den Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. spenden.

Ende des öffentlichen Teils um 22.05 Uhr.

Im Original gezeichnet

Ortsbürgermeister Wilfried Kehraus

Schriftführerin Pia Koch