Niederschrift

Der Beigeordnete Wabra eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 10. August 2026, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

	Erschienen sind:
	1. Beigeordneter Marcel Wabra (Vorsitzender)
Aus d. Verwaltung:	FBL 3: David Ritzert
	Vorzimmer: Alexa Stendtke (Schriftführerin)
	die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umweltausschusses:
	Eugen Rosin
	Kerstin Dotzer
	Elke Blänsdorf
	Tanja Basar
	Kay Uwe Römer
	Elvira Mezger
	Maria Alsbach-Gores
	Sandra Schöffel (anwesend bis 19:21 Uhr)
	Armin Goldbach
	Michael Walker
Extern:	Frau Schmidt (Glasfaser Plus) Herr Niendorf (Artec Bauprojekte GmbH)

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, sodass folgende Tagesordnung als genehmigt gilt:

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen
2. Bauleitplanung

   I) 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (069/1-2026)

   2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

   2.2. Zustimmung zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

   2.3. Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

   II) Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim (070/1-2026)

   2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

   2.2. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

   2.3. Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

3. Bauantragswesen

   3.1. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE, Bertolt-Brecht-Straße 16&18 (Flur 6, Nr. 612 und 613) (071/1-2026)

   3.2. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635) (072/1-2026)

   3.3. Bauantrag zur Aufstockung eines Anbaus, Am Eulenrech 20 (Flur 15, Nr. 1/6)
   (062/1-2026)

3.4. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen mit 34 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 4-10 (Flur 6, Nr. 610) (063/1-2026)

3.5. Bauantrag zur Errichtung von 2 Gauben bei Einfamilienhaus, Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469) (060/1-2026)

3.6. Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle mit Sozialräumen (EG) und Wohneinheit sowie Büroflächen (OG), Kirchstraße 84 (Flur 8, Nr. 137/1, 137/2 und 138/2) (068/1-2026)

3.7. Bauvoranfrage zum Neubau eines Boardinghouses mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Tiefgarage mit Hochwasser-Rückhaltefunktion, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 148/13, 299/8, 300/3, 301/3, 302/3, 303/3, und 304/3)
(065/1-2026)

3.8. Bauvoranfrage zum Umbau/Aufstockung eines Reihenendhauses, Kiefernweg 19 (Flur 4, Nr. 3/257, 2/325) (066/1-2026)

3.9. Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) (067/1-2026)

3.10. Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zur Außenwerbung mit Leuchtreklame, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10)

3.11. Kenntnisnahme der Mitteilungen der Gemeindeverwaltung zu den Vorlagen der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren (061/1-2026):

3.11.1. Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Kfz-Garage, Mombacher Straße 73 (Flur 6, Nr. 629)

3.11.2. Errichtung Einfamilienhaus mit Garage, Narzissenweg 17 (Fl. 6, Nr. 686)

3.11.3. Fassadenänderung an einem Einfamilienhaus durch Einbau eines zusätzlichen Fensters für Gäste-WC-straßenseitig, Im Gehren 5 (Flur 4, Nr. 487)

3.11.4. Errichtung zweier Doppelhaushälfte mit Carport, Am Loh 5 und 5 A (Flur 4, Nr. 406/1 und 406/2)

3.11.5. Errichtung eines Wohngebäudes (1 WE), Bertolt-Brecht-Straße 22 (Flur 6, Nr. 614/3)

3.11.6. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Bertolt-Brecht-Straße 35 (Flur 6, Nr. 619/1)

3.11.7. Neubau einer Doppelhaushälfte, Lilienweg 25 (Flur 6, Nr. 664)

4. Verschiedenes

zu TOP 1:

Mitteilungen

Frau Schmidt von der GlasfaserPlus teilt mit, dass mit der Digilytics-Solutions aus Worms ein neuer Ausbaupartner für das insolvente Unternehmen Verne gefunden wurde. Die Vertragsverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss.

Der weitere Ausbau umfasst noch ca. 3 km Tiefbauarbeiten und soll nach aktuellem Stand im März 2027, abhängig von der Wetterlage ggf. früher, beginnen. Der Abschluss des gesamten Ausbaus ist für Ende 2027 vorgesehen. Für die anstehenden Arbeiten ist noch ein geeigneter Lager- bzw. Baustelleneinrichtungsplatz zu finden.

Die bereits verlegten Leitungen werden durch den neuen Vertragspartner überprüft. Beschädigte Leitungen sowie fehlerhafte Einbauten sollen bei Bedarf ausgetauscht bzw. nachgebessert werden.

GlasfaserPlus beabsichtigt zudem, die Information der Bürgerinnen und Bürger zur Fortführung des Ausbaus durch entsprechende Schreiben bzw. Pressemitteilungen zu verstärken.

zu TOP 2:

Bauleitplanung

I) 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (069/1-2026)

2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2. Zustimmung zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

2.3. Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

II) Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim (070/1-2026)

2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

2.3. Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

I) 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (069/1-2026)

Zu 2.1.
Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig zugestimmt.

Zu 2.2.
Bem Beschlussvorschlag der Verwaltung wir einstimmig zugestimmt.

Zu 2.3.
Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wir einstimmig zugestimmt.

Frau Schöffel verlässt die Sitzung um 19:21 Uhr (nur noch 9 Mitglieder)

II) Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim (070/1-2026)

Zu 2.1.
Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig zugestimmt.

Zu 2.2.
Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit einer Stimmenthaltung (und 8 Zustimmungen) zugestimmt.

Zu 2.3.
Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wir einstimmig zugestimmt.

Herr Römer bittet zu vermerken, dass er es leider nicht geschafft hat, aufgrund der hohen Seitenanzahl der Anlage, alles bis zum heutigen Tage durchzulesen. Aufgrund dessen, kann es sein, dass Fragen und eine andere Stimmabgabe bei der Gemeinderatssitzung möglich sind.

Des Weiteren wird nachgefragt wie es mit der Begrünung aussieht.
Herr Ritzert teilt mit, dass durch Festsetzungen ein hoher Grad an Begrünung gesichert werden soll. Zum Beispiel die GRZ bei 0,8 ohne Möglichkeit der Überschreitung, was bedeutet, dass mindestens 20% der Baufläche unversiegelt bleiben muss. Als weiteres Beispiel ist die Festsetzung Nr. 1.15.6 zu nennen, wonach je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Auch wurde gefragt, wie die Kostenaufteilung geregelt ist und ob die Gemeinde Budenheim alles bezahlen soll.
Laut Herrn Niendorf gibt es eine anteilmäßige Aufteilung zwischen Rewe, Bericap und der Gemeinde Budenheim. Diese Aufteilung ist vertraglich geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Fläche von bis zu 4 ha versiegelt werden, dafür müssen Ausgleichsfläche geschaffen werden.

Hierzu teilt Herr Ritzert mit, dass es bereits Überlegungen für mögliche Fläche im Gemeindegebiet gibt. Unter anderem kommt eine Fläche im Gewann „Im Weiler", hier ist ein Grundstück, auf dem bis vor Kurzem noch Tannenbäume gezüchtet wurden. Am 22.07.2026 hatte bereits eine Begehung mit der Unteren Bauaufsicht stattgefunden. Weitere Flächen im Außenbereich kommen in Frage, sie werden derzeit von der Beratungsgesellschaft BG Natur dbR geprüft.

Es ist allerdings unklar, ob die gesamten Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Budenheim durchgeführt werden können. Wenn es nicht anders geht, sollen externe Maßnahmen von der Gemeinde dauerhaft finanziert werden, wie es für den Bebauungsplan „Wäldchenloch" bereits gemacht wurde. Dies sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Mehrer Mitglieder äußern den Wunsch, dass die Ausgleichsmaßnahmen vor der Offenlagebeschluss bei der nächsten Gemeinderatssitzung definiert werden.

Der Standort der Feuerwehr wird ebenfalls besprochen. Herr Ritzert erklärt, dass der einzige Alternativstandort eine Fläche an der Wiesmoorer Straße wäre. Aus dieser Fläche könnte allerdings die maximalen Eintreffzeit von 8 Minuten nicht immer eingehalten werden. Außerdem ist diese Fläche bereits als CEF-Ersatzhabitat benutzt.

zu TOP 3:

Bauantragswesen

3.1. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE, Bertolt-Brecht-Straße 16&18 (Flur 6, Nr. 612 und 613) (071/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

Der Bauausschuss bittet aber festzuhalten, dass entgegen der Beschlussvorlage der Bauausschuss am 13.04.2026 dem Vorhaben nicht zugestimmt hatte, aufgrund der fehlenden Park-/Stellplätze. Dies wurde nun erfüllt. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird um 2,06 m überschritten. Herr Ritzert weist auf die in der Beschlussvorlage Begründung für eine Abweichung.

3.2. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635) (072/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.3. Bauantrag zur Aufstockung eines Anbaus, Am Eulenrech 20 (Flur 15, Nr. 1/6) (062/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.4. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen mit 34 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 4-10 (Flur 6, Nr. 610) (063/1-2026)

Herr Goldbach zieht sich bei diesem Punkt wegen Befangenheit zurück, da seine Ehefrau Bauherrin ist.

Verschiedene Mitglieder teilen mit, dass sie keine Entscheidung treffen können, da ihnen für die Zustimmung oder Ablehnung der Bauvoranfrage ein Konzept zum Vorhaben fehlt. Laut Herrn Römer verlangt die Kreisverwaltung immer nach einer Konzeption – z.B. wie der Ablauf mit der Pflege ist, ob es einen Pflegestützpunkt gibt und für welches Klientel die Wohnungen gedacht sind. Wird das Grundstück der Gemeinde verkauft, verpachtet oder läuft das über Erbbaurecht? Grundsätzlich befürwortet der Bauausschuss betreutes Wohnen, aber ohne Klärung der offenen Fragen ist eine Entscheidung nicht möglich.

Auch 34 Wohneinheiten kommen dem Bauausschuss sehr viel vor.

Herr Ritzert erläutert, dass Befreiungen zu zwei Festsetzungen erforderlich sind. Im Übrigen entspricht das geplante Vorhaben dem Bebauungsplan.
Es gib auch ein Konzept der Bauherrin, dies wird in der nächsten Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Der Bauausschuss beschließt, dass der Antrag zur Vorlage bei der Gemeinderatssitzung beschlossen werden soll.

Der Bauausschuss will nicht beschließen, ohne vorherige näheren Informationen zu haben.

Als kurze Randinformation wird noch darauf Aufmerksam gemacht, dass keine Apotheke fußläufig zu erreichen ist, da diese 1,5 km vom betreuten Wohnen entfernt liegt.

Der Bauausschuss beschließt mit 6 Zustimmungen und 2 Enthaltungen, den Antrag im Gemeinderat zu beschließen.

3.5. Bauantrag zur Errichtung von 2 Gauben bei Einfamilienhaus, Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469) (060/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.6. Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle mit Sozialräumen (EG) und Wohneinheit sowie Büroflächen (OG), Kirchstraße 84 (Flur 8, Nr. 137/1, 137/2 und 138/2) (068/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.7. Bauvoranfrage zum Neubau eines Boardinghouses mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Tiefgarage mit Hochwasser-Rückhaltefunktion, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 148/13, 299/8, 300/3, 301/3, 302/3, 303/3, und 304/3) (065/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.8. Bauvoranfrage zum Umbau/Aufstockung eines Reihenendhauses, Kiefernweg 19 (Flur 4, Nr. 3/257, 2/325) (066/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt.

3.9. Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) (067/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig mit 4 Ja-Stimmen und 5 Enthaltung zugestimmt.

3.10. Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zur Außenwerbung mit Leuchtreklame, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10)

3.11. Kenntnisnahme der Mitteilungen der Gemeindeverwaltung zu den Vorlagen der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren (061/1-2026):

3.11.1. Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Kfz-Garage, Mombacher Straße 73 (Flur 6, Nr. 629)

3.11.2. Errichtung Einfamilienhaus mit Garage, Narzissenweg 17 (Fl. 6, Nr. 686)

3.11.3. Fassadenänderung an einem Einfamilienhaus durch Einbau eines zusätzlichen Fensters für Gäste-WC-straßenseitig, Im Gehren 5 (Flur 4, Nr. 487)

3.11.4. Errichtung zweier Doppelhaushälfte mit Carport, Am Loh 5 und 5 A (Flur 4, Nr. 406/1 und 406/2)

3.11.5. Errichtung eines Wohngebäudes (1 WE), Bertolt-Brecht-Straße 22 (Flur 6, Nr. 614/3)

3.11.6. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Bertolt-Brecht-Straße 35 (Flur 6, Nr. 619/1)

3.11.8. Neubau einer Doppelhaushälfte, Lilienweg 25 (Flur 6, Nr. 664)

zu TOP 4
Verschiedenes

Frau Blänsdorf fragt nach, wann es denn offiziell mit den Bauarbeiten im Neubaugebiet „Wäldchenloch" losgeht? Sie hat bisher keine Bagger und Baustellen wahrnehmen können. Laut Zeitung kann nun gebaut werden.
Laut Herrn Ritzert ist schon mit den Bauarbeiten bei manchen Eigentümern begonnen worden.

Frau Alsbach-Gores teilt mit, dass die Straßenbeleuchtung im Wäldchenloch sehr hell sie und diese auch die ganze Nacht durchleuchtet. Sie bittet darum abzuklären, ob diese nicht abzustellen sei.
Angeblich sind die neuen LED-Lampen punktuell zu steuern.
(Ggf. bei den Gemeindewerken nachfragen).

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen eingingen, wünscht der Vorsitzende allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg und schließt sodann die Sitzung um 20:56 Uhr.

Anlage:

Vorsitzender

(Wabra)

Schriftführerin:

(Stendtke)