

N i e d e r s c h r i f t

Bürgermeister Hinz eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 19. Januar 2026, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umwaltausschusses am 09. Januar 2026 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind: Bürgermeister Hinz (Vorsitzender)

Aus d. Verwaltung: FBL 3: Ritzert (zugleich Schriftführer)
die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umwaltausschusses:

Schöffel
Walker
Albert
Alsbach-Gores
Weber
Saas
Blänsdorf
Römer
Rosin
Dotzer

Herr Ritzert weist darauf hin, dass unter TOP 2.8 die Beschreibung des beantragten Bauvorhabens fehlerhaft ist. Die korrekte Bezeichnung, die auch der Beschlussvorlage entspricht, lautet: „Neubau eines Einzelhauses mit 3 Wohngebäuden, 6 WE“ statt „Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage“.

Weitere Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht; die folgende Tagesordnung gilt damit als genehmigt.

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

Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen

2. Bauvoranfragen, Bauanträge

- 2.1. Bauantrag zur Errichtung Wohngebäude (5 WE) mit Doppelparkeranlage (6 Stpl.),
Freiherr vom Stein Str. 5B (Flur 4, Nr. 313/8)
(002/1-2026)
- 2.2. Bauantrag zu Werbeanlagen für den Netto-Markt, Heidesheimer Straße 52 (Flur 1,
Nr. 309, 766/4)
(003/1-2026)

- 2.3. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Lilienweg (Flur 6, Nr. 648): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(004/1-2026)
- 2.4. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 619, östliche Hälfte): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(005/1-2026)
- 2.5. Bauantrag zur Teilweise Nutzung der Garage als Lagerraum, Mombacher Straße 29 (Flur 6, Nrn. 557): Kenntnisnahme der Eilentscheidung
(006/1-2026)
- 2.6. Bauantrag zur Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nrn. 450 und 452/1): Kenntnisnahme der Eilentscheidung
(007/1-2026)
- 2.7. Bauvoranfrage zum Neubau Wohnhaus, Schillerstraße 7 (Flur 4, Nr. 279): Kenntnisnahme der Eilentscheidung
(008/1-2026)
- 2.8. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau eines Einzelhauses mit 3 Wohngebäuden, 6 WE, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 612-613): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(009/1-2026)
- 2.9. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau eines Einzelhauses mit einer Wohneinheit und zwei Stellplätzen, Lilienweg (Flur 6, Nr. 661): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(010/1-2026)

3. Verschiedenes

zu TOP 1: Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

zu TOP 2: Bauvoranfragen, Bauanträge

2.1. Bauantrag zur Errichtung Wohngebäude (5 WE) mit Doppelparkeranlage (6 Stpl.), Freiherr vom Stein Str. 5B (Flur 4, Nr. 313/8) (002/1-2026)

Frau Blänsdorf erkundigt sich, ob die Gemeinde verlangen könne, dass Zufahrten und Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Befestigung hergestellt werden. Herr Ritzert erläutert, dass weder der Grad noch die Art der Versiegelung zu den Einfügungskriterien nach § 34 BauGB zählen. Die Gemeinde könne in ihrem Einvernehmen daher lediglich darauf hinweisen, dass ein versickerungsfähiger Belag wünschenswert wäre.

Frau Alsbach-Gores und Herr Weber vertreten die Auffassung, dass das Grundstück nicht im unbeplanten Außenbereich, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hesslergebiet“ liege. Nach kurzer Prüfung stellt Herr Ritzert klar, dass sich das Grundstück im unbeplanten Außenbereich befindet.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig zugestimmt (Anlage 1 n. i. O.).

2.2. Bauantrag zu Werbeanlagen für den Netto-Markt, Heidesheimer Straße 52 (Flur 1, Nr. 309, 766/4) (003/1-2026)

Frau Dotzer erkundigt sich, ob es rechtlich möglich wäre, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Der Vorsitzende und Herr Ritzert erläutern, dass keine Gründe gegen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sprechen. Eine Versagung des Einvernehmens würde daher von der Kreisverwaltung ersetzt werden.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig zugestimmt (Anlage 2 n.i.O.).

2.3. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Lilienweg (Flur 6, Nr. 648): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung (004/1-2026)

Die Mitteilung der Gemeindeverwaltung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 n.i.O.).

2.4. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 619, östliche Hälfte): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung (005/1-2026)

Die Mitteilung der Gemeindeverwaltung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4 n.i.O.).

2.5. Bauantrag zur Teilweise Nutzung der Garage als Lagerraum, Mombacher Straße 29 (Flur 6, Nrn. 557): Kenntnisnahme der Eilentscheidung (006/1-2026)

Mehrere Ausschussmitglieder betonen, dass der Ausschluss einer Lagernutzung in diesem allgemeinen Wohngebiet sachgerecht sei, um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden und der Zweckentfremdung von Garagen entgegenzuwirken. Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Nutzung von Garagen in Wohngebieten insgesamt stärker kontrolliert werden könne.

Der Vorsitzende erläutert, dass im Umfeld der Waldsporthalle bereits systematische Kontrollgänge durchgeführt worden seien, in deren Folge mehrere zweckentfremdete Garagen geräumt wurden. Solche Kontrollen könnten in der Praxis jedoch nur ausnahmsweise erfolgen, da sie sehr personalintensiv seien.

Die Eilentscheidung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5 n.i.O.).

2.6. Bauantrag zur Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nrn. 450 und 452/1): Kenntnisnahme der Eilentscheidung (007/1-2026)

Die Eilentscheidung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 6 n.i.O.).

**2.7. Bauvoranfrage zum Neubau Wohnhaus, Schillerstraße 7 (Flur 4, Nr. 279):
Kenntnisnahme der Eilentscheidung
(008/1-2026)**

Es wird gefragt, ob in diesem Gebiet lediglich ein Präzedenzfall vorliege. Herr Ritzert erläutert, dass in der näheren Umgebung mehrere Gebäude mit größerer Kubatur vorhanden seien, insbesondere in der Schillerstraße 4, 14 und 16A. Vor diesem Hintergrund könnten kleinere Mehrfamilienhäuser sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB einfügen. Die in der Bauvoranfrage genannten Maße würden jedoch den zulässigen Rahmen überschreiten; daher sei das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Die Eilentscheidung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 7 n.i.O.).

**2.8. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau eines Einzelhauses mit 3 Wohngebäuden, 6 WE, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 612-613): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(009/1-2026)**

Einige Ausschussmitglieder äußern ihren Unmut darüber, dass durch eine ungenaue Festsetzung im Bebauungsplan eine höhere Wohnungsdichte ermöglicht werde, als sie zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Gemeinderat intendiert gewesen sei.

Die Mitteilung der Gemeindeverwaltung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 8 n.i.O.).

**2.9. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau eines Einzelhauses mit einer Wohneinheit und zwei Stellplätzen, Lilienweg (Flur 6, Nr. 661): Kenntnisnahme der Mitteilung der Gemeindeverwaltung
(010/1-2026)**

Die Mitteilung der Gemeindeverwaltung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 9 n.i.O.).

zu TOP 3: Verschiedenes

„Bau-Turbo“

Es wird gefragt, ob aufgrund der kürzlich in Kraft getretenen Gesetzesnovelle („Bau-Turbo“) Vorhaben genehmigt werden könnten, die zuvor nicht genehmigungsfähig gewesen wären. Zudem wird von mehreren Ausschussmitgliedern die Frage aufgeworfen, ob der Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund noch sinnvoll sei.

Der Vorsitzende und Herr Ritzert erläutern, dass die Gesetzesänderung tatsächlich neue Möglichkeiten eröffne, Vorhaben zu Wohnzwecken zuzulassen, auch wenn sie sich im unbeplanten Innenbereich nicht einfügen oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Grundzügen der Planung widersprüchen. Für entsprechende Befreiungen sei jedoch stets die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Im Rahmen ihrer Planungshoheit bleibe es der Gemeinde unbenommen, diese Zustimmung zu erteilen oder zu versagen. Die zugelassenen Abweichungen müssten zudem städtebaulich vertretbar sein und mit allen einschlägigen Rechtsbereichen (insbesondere Nachbarrecht, Naturschutz und Immissionsschutz) in Einklang stehen.

Durch die erweiterten Entscheidungsspielräume im Zuge des „Bau-Turbos“ gewinne der Bau- und Umweltausschuss vielmehr an Bedeutung.

Am 21.01.2026 nehmen Herr Kapp und Herr Ritzert an einem Informationsseminar bei der Kreisverwaltung teil. Dadurch entsteht die Möglichkeit, dass in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ausführlicher über die Auswirkungen des „Bau-Turbos“ berichtet werden kann.

Parkplatz Waldsporthalle

Frau Dotzer weist darauf hin, dass die Stufen des seitlichen Treppenaufgangs zur Waldsporthalle von der Straße „An der Waldsporthalle“ aus bei Dunkelheit schlecht erkennbar seien, wodurch eine Sturzgefahr bestehe. Sie schlägt vor, die Stufenkanten mit heller Farbe zu markieren. Der Vorsitzende stimmt diesem Vorschlag zu.

Baumschnitt

Frau Alsbach-Gores teilt mit, dass ein Baum auf öffentlicher Fläche an der Ecke Georg-Unkelhäußer-Straße / Am Wäldchenloch aus ihrer Sicht unsachgemäß ausgeastet worden sei. Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärt sie, dass sie der Verwaltung demnächst genauere Angaben zum Standort des Baums übermitteln werde.

Nachträgliche Ergänzung (Herr Ritzert): Am 20.01.2026 hat Frau Alsbach-Gores der Verwaltung per E-Mail Fotos des betroffenen Baums übersandt. Die E-Mail wurde an die Gemeindewerke mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

Glasfaserausbau

Auf Nachfrage von Herrn Römer berichtet der Vorsitzende über den aktuellen Stand des Glasfaserausbaus. Nach der Insolvenz des ursprünglich beauftragten Unternehmens solle eine neue Firma die Bauarbeiten zu Ende führen. Die Restarbeiten würden sich voraussichtlich noch bis Ende 2027 erstrecken, obwohl nur noch wenige hundert Meter Kabel zu verlegen seien. Der Vorsitzende kündigt an, den Gemeinderat über weitere Entwicklungen zu informieren.

Änderung des Bauantragsverfahren

Es wird gefragt, ob sich durch die Novellierung der Landesbauordnung (LBauO) die Aufgaben der Gemeinde und damit auch des Bau- und Umweltausschusses geändert hätten. Herr Ritzert erläutert, dass sich die Aufgaben der Gemeinde durch die Änderung der LBauO als solche nicht verändert hätten; die wesentlichen Änderungen ergäben sich vielmehr aus den Regelungen des sogenannten „Bau-Turbos“ (s. o.).

Seit Inkrafttreten der Novellierung des § 63 LBauO zum 01.01.2026 seien Bauanträge und Bauvoranfragen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (uBAB) und nicht mehr bei der Gemeinde einzureichen. Die uBAB leite die Anträge nach kurzer Prüfung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit „unverzüglich“ an die Gemeindeverwaltung weiter. Für die Gemeinde ergäben sich zwei Verfahrensvarianten:

- Fall 1 – Zustimmung nach „Bau-Turbo“ erforderlich: Die Gemeinde habe eine Frist von drei Monaten, um über ihre Zustimmung zu entscheiden.
- Fall 2 – Genehmigung nach dem bisherigen Verfahren möglich: Die Gemeinde habe weiterhin zwei Monate Zeit, um über ihr Einvernehmen zu entscheiden.

Die Entscheidung der Gemeinde werde anschließend an die uBAB übermittelt. Diese prüfe, ob das Vorhaben neben dem Bauplanungsrecht auch allen weiteren einschlägigen Rechtsbereichen (u. a. Nachbarrecht, Immissionsschutz, Naturschutz) entspreche und treffe daraufhin die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung.

Betriebsgelände für Gartenbau am Heidesheimer Weg

Herr Walker weist darauf hin, dass auf dem Gelände des Gartenbaubetriebs am Heidesheimer Weg 53 bereits Baggerarbeiten stattfinden, und fragt, ob die Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle bereits erteilt worden sei.

Herr Ritzert teilt mit, dass die Baugenehmigung noch nicht erteilt worden sei; zudem habe die untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB) gegenüber der Gemeindeverwaltung signalisiert, dass das Vorhaben möglicherweise rechtswidrig sei und eine Genehmigung als unwahrscheinlich erscheine. Das Bauamt werde vor Ort den Umfang der Baumaßnahmen überprüfen.

Unzulässige Bauten im Außenbereich

Frau Blänsdorf berichtet, dass im Außenbereich unzulässige Maßnahmen durchgeführt würden. So seien neue Erdablagerungen entstanden und es würden auf mehreren Grundstücken Pkw abgestellt bzw. gelagert.

Herr Albert ergänzt, dass auf einem Grundstück im Bereich der zweiten Brücke, auf dem sich früher ein Wohnwagen befand, inzwischen eine Baracke errichtet worden sei.

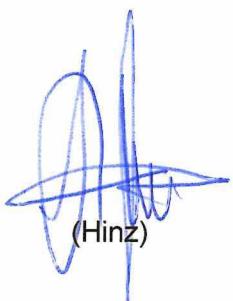
Der Vorsitzende stellt fest, dass in den letzten Jahrzehnten die Anzahl unzulässiger Bauten und Nutzungen im Außenbereich zugenommen habe. Der uBAB sei diese Problematik bekannt. Im Jahr 2019 sei eine Allgemeinverfügung erlassen worden, nach der sämtliche illegal errichteten baulichen Anlagen im Außenbereich zu beseitigen seien. Für die Umsetzung sei allein die uBAB zuständig; die Gemeinde könne lediglich entsprechende Missstände melden. Aufgrund von Personalmangel seien seit 2019 jedoch nur sehr wenige Räumungen durchgeführt worden.

Freifläche vor der Kita Kunterbunt

Auf Nachfrage von Frau Blänsdorf teilt der Vorsitzende mit, dass die Fläche begrünt werden könne, sofern hierfür Mittel im Haushalt bereitgestellt würden.

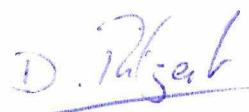
Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden, wünscht einen guten Nachhauseweg und schließt die Sitzung um 19:00 Uhr.

Vorsitzender



(Hinz)

Schriftführer:



(Ritzert)