

## Niederschrift

Erster Beigeordneter Gräf eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 04. November 2024, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 25. Oktober 2024 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind: Erster Beigeordneter Gräf (Vorsitzender)

Aus d. Verwaltung: stellv. FBL 3: Menjoulet (zugleich Schriftführer)  
die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umweltausschusses:

Albert  
Alsbach-Gores  
Blänsdorf  
Dotzer  
May  
Rosin  
Römer  
Saas  
Wiesner

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden.

Die neuen Ausschussmitglieder werden durch den Vorsitzenden verpflichtet.

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

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

#### 1. Mitteilungen

#### 2. Bauvoranfragen, Bauanträge

- a) **Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses,  
Langstraße 16 (Flur 1, Nr. 575/2, 575/4)  
(067/1-2024)**
- b) **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport,  
Binger Straße 62 (Flur 4, Nr. 363/1, 364/1)  
(068/1-2024)**
- c) **Bauantrag zur Erweiterung durch Anbau, Binger Straße 33 (Flur 1,  
Nr. 335/1)  
(069/1-2024)**
- d) **Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67  
LBauO zur Errichtung eines Parkplatzes mit ca. 26 PKW-Stellplätzen,  
Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 517/2)  
(066/1-2024)**

#### 3. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

### zu TOP 1:

#### **Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

### zu TOP 2:

#### **Bauvoranfragen, Bauanträge**

- a) **Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Langstraße 16 (Flur 1, Nr. 575/2, 575/4) (067/1-2024)**

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

- b) **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Binger Straße 62 (Flur 4, Nr. 363/1, 364/1) (068/1-2024)**

Es kommt die Frage auf, ob das Anlegen einer Dachbegrünung auf dem Carport gefordert werden kann. Herr Menjoulet erklärt, dass die Dachgestaltung nicht zu den Einfügekriterien nach § 34 BauGB gehört. Eine Dachbegrünung kann bei diesem Bauvorhaben baurechtlich nicht erzwungen werden. Allenfalls kann im Einvernehmen darauf hingewiesen werden, dass das Anlegen eines Gründaches als Wünschenswert gesehen wird. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen zu, dass ein solcher Hinweis verfasst wird.

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

- c) **Bauantrag zur Erweiterung durch Anbau, Binger Straße 33 (Flur 1, Nr. 335/1) (069/1-2024)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 3 n.i.O).

- d) **Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zur Errichtung eines Parkplatzes mit ca. 26 PKW-Stellplätzen, Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 517/2) (066/1-2024)**

Es wird angemerkt, dass die Baumaßnahme bereits durchgeführt wurde, wie es nach § 67 LBO zulässig ist. Anders als in den Bauunterlagen dargestellt erstreckt sich die Parkfläche über den festgesetzten Grünstreifen zur Straße. Außerdem wird der neuentstandene Parkplatz nicht von der Belegschaft des Unternehmens, sondern augenscheinlich von unterschiedlichen Autohändlern zur Lagerung von

Gebrauchtwagen genutzt. Der Vorsitzende erklärt, dass die Sache zügig vom Bauamt und vom Gewerbeamt geprüft werden soll.

Nachträgliche Anmerkung: am 05.11.2024 hat Herr Menjoulet bei einer Ortsbegehung die Sache dokumentiert. Dem Gewerbeamt ist keine gewerbliche Nutzung als Gebrauchtwagen-Lagerfläche bekannt. Die Sache wird vom Gewerbeamt weitergeprüft.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 4 n.i.O).

### **zu TOP 3** **Verschiedenes**

Frau Dotzer erkundigt sich, ob die beantragte Spielhalle im ehemaligen Bahnhofsgebäude, Mainzer Straße 15, zu der die Gemeinde am 01.10.2024 ihr Einvernehmen per Eilentscheidung gegeben hatte, nicht verhindert werden kann. Der Vorsitzende und Herr Menjoulet erklären, dass das Vorhaben baurechtlich genehmigungsfähig ist und aus diesem Grund von der Gemeinde nicht verhindert werden kann, obwohl das Vorhaben unerwünscht ist.

Mehrere Mitglieder des Ausschusses drücken ihren Unmut darüber aus, dass seit der letzten Sitzung am 13.05.2024 alle Entscheidungen zu Bauanträgen per Eilentscheidung getroffen wurden. Der Vorsitzende erklärt, dass dies eine Ausnahmesituation war, die durch die Kommunalwahl vom 09.06.2024 und die erst am 11.09.2024 gelungene Bildung der Ausschüsse verursacht wurde. Normalerweise finden BUA-Sitzungen alle zwei Monate statt.

Diese Frequenz ist allerdings nicht ausreichend, um es zu ermöglichen, dass alle bauantragsbezogenen Entscheidungen rechtzeitig vom BUA beschlossen werden. Die Frist zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens beträgt zwei Monate. Nach Arbeitslast sind mehrere Tage für die Erarbeitung der Beschlussvorlage nötig und die Beschlussvorlagen sollen zehn Tage vor der Sitzung eingereicht werden. Infolgedessen können die Bauanträge, die in den zwei Wochen vor einer Sitzung eingereicht werden, meistens nicht rechtzeitig dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt werden. Die Gemeinde soll prüfen, ob eine engere Taktung der BUA-Sitzungen möglich wäre.

Nachträgliche Anmerkung: Nach Anfrage durch den Fachbereich 3 hatte Herr Bürgermeister Hinz bereits geäußert, dass er eine engere Taktung der Sitzungen künftig für sinnvoll hält.

Frau Blänsdorf merkt an, dass im Landschaftsschutzgebiet, im Bereich „vorderer Geiersberg“, Autoreifen auf einem privaten Grundstück gelagert werden. Andere Mitglieder teilen mit, dass trotz der Allgemeinverfügung zur Beseitigung illegaler baulichen Anlagen von 2019 weitere illegale Bauten errichtet wurden. Der Vorsitzende und Herr Menjoulet stimmen zu, dass die Tatbestände von der Gemeindeverwaltung überprüft werden sollen. Illegale Bauten sollen der Unteren Bauaufsicht gemeldet werden.

Nachträgliche Anmerkung: am 06.11.2024 hat das Ordnungsamt den Sachverhalt dokumentiert und die illegale Reifen-Ablagerung der Kreisverwaltung gemeldet.

Mehrere Mitglieder des Ausschusses äußern den Wunsch, dass Satzungen aufgestellt werden, um unerwünschte Bauvorhaben zu verhindern. Herr Menjoulet erklärt, dass unterschiedliche Möglichkeiten dafür bestehen, wie z. B. Gestaltungssatzungen, Erhaltungssatzungen, einfache Bebauungspläne oder qualifizierte Bebauungspläne. Zur Beratung sollte eine externe Expertise eingeholt werden. In einem ersten Schritt sollte von den Gremien beschlossen werden, welche bauliche Entwicklungen verhindert bzw. eingeschränkt werden sollen. Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass wegen hoher Arbeitsbelastung die Kapazität des Fachbereichs 3 begrenzt ist. Externe Planungsbüros sollten mit der Erarbeitung der Satzungen beauftragt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen eingingen, führen alle Teilnehmenden eine Vorstellungsrunde durch. Anschließend wünscht der Vorsitzende allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg und schließt sodann die Sitzung um 18:55 Uhr.

Vorsitzender



(Gräf)

Schriftführer:



(Menjoulet)