Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 21.05.2025

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 037/610-13
Vorlage: 037/2025/0043

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Ausschuss für Liegenschaften, Verkehr, Bau und Dorferneuerung Mommenheim	05.06.2025	2.1	Öff.			
Gemeinderat Mommenheim	12.06.2025	3	Öff.			
Gemeinderat Mommenheim	03.07.2025	11	Öff.			

Ortsgemeinde Mommenheim; Bauleitplanverfahren "Dorfgebiet I - Mitte-West";

A) Beschluss zum Verfahrenswechsel von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu einem Bebauungsplan im Normalverfahren nach §§ 2 und 3 BauGB

B) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren, Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

C) Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss zur Durchführung einer Offenlage im Normalverfahren

Beschlussvorschlag:

A Der Gemeinderat beschließt den Verfahrenswechsel von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu einem Bebauungsplan im Normalverfahren nach §§ 2 und 3 BauGB und die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nach § 2 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB.

B Der Gemeinderat hat im baurechtlichen Verfahren zum Bebauungsplan „Dorfgebiet I - Mitte-West“ die aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Privatpersonen, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren zur Kenntnis genommen, sie beraten und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB den Abwägungsvorschlag in der vorliegenden Fassung.

C Der Gemeinderat hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen, sie beraten und beschließt die Billigung des Bebauungsplanentwurfes „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“ und seiner Anlagen in der vorliegenden Fassung.
Der Gemeinderat beauftragt die Verbandsgemeindeverwaltung zur Durchführung einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Normalverfahren.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.

☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.

☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:

☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.

☐ Schriftlicher Antrag ist beigefügt.

Im Auftrag	Im Auftrag		
(Klassen) Sachbearbeiterin	(Livingston) Fachbereichsleiter	(Wagner) Beigeordnete	(Groth) Bürgermeister

<u>Sachdarstellung der Verwaltung:</u>

Die Gemeinden/Städte haben gemäß § 1 Absatz 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze vorzubereiten und zu leiten.

Begründung zum Bebauungsplan:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und maßvollen (Weiter-) Entwicklung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur im Ortskern von Mommenheim geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde reagiert damit auf den Strukturwandel des dörflich geprägten Ortskerns durch Rückgang der Landwirtschaft und Winzerbetriebe und damit einhergehenden Leerstands der Gebäude. Die Lage im Einzugsbereich der Metropolregion Rhein-Main mit den Großstädten Frankfurt, Wiesbaden und Mainz, das hohe Wirtschaftswachstum in dieser Region und der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs führen zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, die sich auch in der Ortsgemeinde Mommenheim niederschlägt. Eine übermäßige Nachverdichtung mit dem Ortskern fremder Wohnstruktur (Geschosswohnungsbau,

Reihenhaus- und Mehrfamilienwohnhäuser) erweist sich nicht nur unter Erschließungsgesichtspunkten auf den ohnehin beengten und überlasteten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als problematisch, sondern widerspricht darüber hinaus der städtebaulichen Zielvorstellung die charakteristische Baustruktur im Ortskern zu erhalten.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, gewachsene Baustrukturen zu bewahren und für die ungenutzten oder leerstehenden Gebäude eine maßvolle Nachnutzung zu ermöglichen, die unter Berücksichtigung des noch existierenden Bestandes an landwirtschaftlichen Betrieben, nichtstörendem Gewerbe, Gastronomie und Wohnen die dörflich gemischte Nutzungsstruktur erhält und weiterentwickelt.

Hierzu soll in dem räumlichen Geltungsbereich gemäß den in der Anlage beigefügten Planunterlagen nebst Nutzungsschablone ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO (MD) festgesetzt werden.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“ wurde am 23.09.2021 im Gemeinderat gefasst und am 29.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend vorstehender Zielvorstellung über die Festsetzung der Zahl der Vorgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden. Darüber hinaus soll die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt werden sowie die zulässigen Haustypen, Dachformen und Bauweisen definiert werden.

Zu A
Die sechs Bebauungspläne „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“, „Dorfgebiet II – Gaustraße“, „Dorfgebiet III – Hindenburgstraße, Rheinstraße und Wiesgartenstraße“ „Dorfgebiet IV – Südliche Gaustraße“, „Dorfgebiet V – An der Niederhohl“ und „Dorfgebiet VI – Bahnhofstraße“ wurden parallel aufgestellt und ergeben eine Gesamtfläche von 29,02 Hektar. Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 darf ein Bebauungsplan nur bei einer Grundfläche von weniger als 2 Hektar im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.
Die Grundfläche überschreitet die zulässige Gesamtfläche für die Aufstellung der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a. Die Verfahrensart der Bebauungspläne muss ins Regelverfahren geändert werden, um dadurch rechtssicher Baurecht für den Wohnraum in Mommenheim schaffen zu können.
Aus diesem Grund kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a bei keinem der sechs Bebauungspläne angewendet werden. Die Geltungsbereiche, Planungsziele und Planungsinhalte werden fortgeführt. Die schon erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit werden als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB behandelt.

Für das Regelverfahren ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB zu erstellen, welcher bereits vorliegt.

Den Mitgliedern der Gremien liegen die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Zu B

Am Bauleitplanverfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat zum Ziel, das Abwägungsmaterial zu ermitteln, die Öffentlichkeit an dem Planungsprozess zu beteiligen und ihre Einwirkungsmöglichkeiten zu verbessern. In der vollzogenen Beteiligung (Offenlage der Planunterlagen) nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Planungsentwürfe öffentlich am 18.09.2024 informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 im Verwaltungsgebäude der VG Rhein-Selz statt.
Eine gleichartige Bedeutung hat die Beteiligung der Behörden. Beteiligt wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die städtebauliche Planung berührt wird. Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Behörden sind ihrerseits verpflichtet, gegenüber der Gemeinde ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2024 über den Bebauungsplan unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, sich bis zum 11.11.2024 zum anstehenden Bebauungsplanentwurf zu äußern.
Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden, zur Vorbereitung des durch den Gemeinderat zu treffenden Abwägungsentscheids, durch das beauftragte Planungsbüro inhaltlich geprüft, bewertet, fachlich kommentiert, gegeneinander abgewogen und in einer Abwägungstabelle (Wertung der Belange) vorschlagsgemäß zusammengefasst.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander durch den Gemeinderat gerecht abzuwägen. Die Abwägungstabellen liegen den Mitgliedern des Gremiums zur Beratung und beschlussmäßigen Abwägung vor.

Zu C
Die im Anschluss erfolgende Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat den ausgearbeiteten und beschlussreifen Bebauungsplanentwurf zum Gegenstand, der für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt wird und zudem von jedermann Stellungnahmen vorgetragen werden können. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind ihrerseits verpflichtet, gegenüber der Ortsgemeinde ihre Stellungnahme innerhalb von einem Monat abzugeben.
Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Behörden ebenso wie die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

<u>Anlagen:</u>

A1_Entwurf Planzeichnung zu „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“
A2_Bebauungsplanentwurf zu „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“ bestehend aus Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
(Aus Gründen des kommunalen Beitrags zum Umweltschutz, stehen die genannten Anlagen im Sitzungsdienstprogramm als Download zur Verfügung).
A3_Auswertung der Stellungnahmen zu „Dorfgebiet I – Dorfgebiet West“ (Abwägungsvorschlag) aus der förmlichen Beteiligung