Vorlagen-Nummer: 037/2026/0079

Beschlussvorlage Oppenheim, den 01.10.2026

Thema: Mommenheim; Bauantrag mit Abweichungsantrag; Beteiligung der Gemeinde/Stadt gemäß § 36 BauGB
Hier: Gaustraße; Flur 6, Flurstück 34, 35
Fristende: 30.11.2026
Teilabriss Scheune mit Errichtung eines neuen Daches
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 037/521.12/2026/22

Gremium	Sitzungstag	Status
Ausschuss für Liegenschaften, Verkehr, Bau und Dorferneuerung Mommenheim	22.10.2026	Öff.
Gemeinderat Mommenheim	05.11.2026	Öff.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/ Der Gemeinderat erteilt

A) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag.

B) und stimmt der Abweichung hinsichtlich der Dachform zu.

Wählen Sie ein Element aus.		
Buchungsstelle	Höhe Haushaltsansatz einschl. Überträge	Verfügbare Haushaltsmittel
Buchungsstelle eintragen.	Wert eintragen.	Wert eintragen

Sachdarstellung der Verwaltung:

- **Grundsätzliches zu Beteiligung der Gemeinden nach § 36 BauGB**

Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Da

An FB	Abstimmungsergebnis					F.d.R. Datum:
	BV ☐ angenommen ☐ abgelehnt	**Ja**	**Nein**	**Enthaltungen**	☐ Abweichender Beschluss (siehe Rückseite)	(Unterschrift)

Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Gemeinde in ihrer Planungshoheit berühren kann, hat der Gesetzgeber zu deren Sicherung die Beteiligung im Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Hinweis: Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens entscheidet, bzw. wenn das zuständige Gremium keinen eindeutigen Beschluss, wie vorgelegt, fasst. Beschlussfassungen, verbunden mit Auflagen oder unter Vorbehalt, sind rechtlich nicht zulässig; infolgedessen gilt als Rechtsfolge im Rechtsverkehr das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB als nicht erteilt! **Fristende: 30.11.2026**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist der Teilabriss einer Scheune mit der Errichtung eines neuen Daches.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, deren Regelungen dementsprechend zu beachten sind.

Nach Angaben des Antragstellers kam es in der Nacht vom 28.01.2026 auf den 29.01.2026 zu einem Teileinsturz der südlichen Giebelwand der vorhandenen Scheune. Die betroffene Giebelwand wurde daraufhin durch Feuerwehr und Technisches Hilfswerk abgestützt. Ein anschließend eingeholtes fachliches Gutachten stellte fest, dass aufgrund der vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen derzeit keine akute Einsturzgefahr besteht, die Maßnahmen jedoch keine dauerhafte Sicherung darstellen. Weitere Sicherungsmaßnahmen wurden im Juli 2026 durchgeführt. Aufgrund des baulichen Zustandes besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Nach der vorliegenden Planung sollen die einsturzgefährdeten Teile der Scheune zurückgebaut werden. Hierzu gehören insbesondere die südliche Giebelwand, Teile der nördlichen Giebelwand einschließlich der vorhandenen Dachkonstruktion sowie die Wände der ehemaligen Stallungen. Die Scheune wird hierdurch um ca. 4 m verkürzt. Teile des Bestandes, darunter zwei weiterhin nutzbare Räume sowie die Scheuneneinfahrt mit Scheunentor, sollen erhalten bleiben. Zum Witterungsschutz der verbleibenden Gebäudeteile ist die Errichtung eines begrünten Flachdaches mit einer Dachneigung von 2° vorgesehen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Das Bauvorhaben löst keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.

- **Abweichungsantrag**

Gegenstand des Abweichungsantrages ist eine Abweichung von der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung hinsichtlich der vorgesehenen Dachform. Nach § 7.1 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung können Dächer von zurückliegenden Gebäudeteilen, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie als Terrasse begehbar oder begrünt sind.

Nach Angaben des Antragstellers beträgt der Abstand des verbleibenden Scheunengebäudes zur öffentlichen Straße nach Durchführung des Teilabrisses ca. 12 m. Für die verbleibenden Gebäudeteile ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von 2° vorgesehen, das begrünt werden soll. Die Scheune befindet sich zwar auf einem an die Gaustraße angrenzenden Grundstück, der von der beantragten Dachänderung betroffene Gebäudeteil liegt jedoch gegenüber der öffentlichen Straße zurückgesetzt. Gegen die beantragte Abweichung hinsichtlich der Dachform bestehen keine Bedenken.