Vorlagen-Nummer: 037/2026/0075

Beschlussvorlage Oppenheim, den 22.09.2026

Thema: Mommenheim; Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 71 LBauO; Erneute Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 2 BauGB;
Hier: Rheinstraße; Flur 12, Flurstück 252/1
Frist: 09.11.2026
Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu zwei Gewerbeeinheiten, Wohnraumerweiterung im 1. OG mit Wintergarten und neue Wohneinheit im Dachgeschoss.

Fachbereich: Bauen und Umwelt

Aktenzeichen: 037/521.12/2026/8

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 71 LBauO im Verfahren der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

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

Sachdarstellung der Verwaltung:

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu zwei Gewerbeeinheiten, Wohnraumerweiterung im 1. OG mit Wintergarten und neue Wohneinheit im Dachgeschoss.

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2026 das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorbezeichneten Vorhaben versagt.

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde teilt der Ortsgemeinde nunmehr mit Schreiben vom 15.09.2026, eingegangen bei der Verbandsgemeinde am 21.09.2026 schriftlich mit, das fehlende gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde ersetzen zu wollen, um im Anschluss die Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Begründung führt die Bauaufsichtsbehörde aus, dass das in Rede stehende Grundstück bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Dies wird damit begründet, dass sich die bestehende Bebauung nahtlos fortsetze, auch die gegenüberliegende Straßenseite bebaut sei und das Grundstück durch die öffentliche Grünfläche vom Außenbereich abgegrenzt werde. Es stellt daher das letzte Baugrundstück innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs dar.

Es ist festzustellen, dass es sich bei dem Grundstück ursprünglich um ein Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB gehandelt hat. Das Grundstück wurde jedoch durch die heranrückende Bebauung aufgrund des Bebauungsplanes ,,Auf dem Erbesgarten, 2. Änderung“, die sich nahtlos daran anfügt, an den Innenbereich angebunden Das Grundstück nimmt an Bebauungszusammenhang teil und bildet somit eine zusammenhängende Ortsteilbebauung gemäß § 34 BauGB.

Das Gebäude ist schließlich bauplanungsrechtlich zulässig, da es sich trotz der vorgenannten Änderungen in die Eigenart der Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. Gegenteilige Gründe für eine Versagung sind vorliegend nicht ersichtlich.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 71 Abs. 1,2 LBauO kann die Bauaufsichtsbehörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen. Dazu gibt sie der Ortsgemeinde Gelegenheit, über das Einvernehmen erneut zu beraten.