Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 049/611-1/2024/13
Vorlage: 049/2024/0069

Oppenheim, den 14.05.2024

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.
Bauen und Stadtentwicklung Oppenheim	12.06.2024	7.2	Öff.			
Stadtrat Oppenheim	18.07.2024	13.5	Öff.	Zur Kenntnis		

Oppenheim; Bauantrag; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Friedrich-Ebert-Straße; Flur 1, Flurstück 816/4
Umbau eines Beherbergungsbetriebes

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erteilt zum vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

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

(Paul)
Sachbearbeiterin

(Livingston)
Fachbereichsleiter

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 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: 28.06.2024.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist der Umbau eines Beherbergungsbetriebes.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Demnach müssen sich Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart hinsichtlich der Art (Nutzung) und Maß (Höhe, Kubatur, Grundstücksausnutzung) der baulichen Nutzung der näheren Umgebungsbebauung einfügen.
Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben ändert die Raumaufteilung im Inneren des Gebäudes, ohne Eingriff in die Tragstruktur oder Fassade. Durch das Vorhaben entstehen keine äußeren gestalterischen Eingriffe, bis auf zwei Dachflächenfenster.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nicht nachgewiesen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze muss noch plangerecht nachgewiesen werden, hierfür wird die Kreisverwaltung durch die Gemeinde aufgefordert, aussagekräftige Unterlagen anzufordern. Der unzureichende Stellplatznachweis ist bauordnungsrechtlich durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beurteilen und stellt für die beteiligte Gemeinde keinen Versagensgrund dar.