Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/611-1/2024/20
Vorlage: 024/2024/0094

Oppenheim, den 19.09.2024

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.
Ausschuss für Bauwesen und Liegenschaften Guntersblum	07.10.2024	2.2	Öff.			
Gemeinderat Guntersblum	28.10.2024	6.4	Öff.			

Guntersblum; Bauvoranfrage; Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;
Hier: Kellerweg; Flur 9, Flurstück 114
Fristende: 05.11.2024
Einrichtung einer Einliegerwohnung

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Bauausschuss erteilt zur vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und stimmt der Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kellerweg“ gemäß § 31 BauGB zu.

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) (Livingston)
Sachbearbeiterin 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: 05.11.2024.**

- **Bauantrag**

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Einrichtung einer Einliegerwohnung.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) mit Bezeichnung Kellerweg.

Die Erweiterung des Wohnhauses ist aus städtebaulicher Sicht eine nachhaltige und sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, da potentiell vorhandene und geeignete Grundstücksflächen in ihrer Nutzung zeitgemäß genutzt werden möchten und dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen wird.

Im Zuge der Einrichtung einer Einliegerwohnung, soll das Gartengrundstück terrassiert abgegraben und eine Außentreppe angelegt werden. Die Außentreppe überschreitet die Baugrenze in den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um 7,50 Meter. Dafür ist eine Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kellerweg“ notwendig.

Im vorliegenden Fall kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ausnahme (Befreiung) zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich Vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.