Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 13.11.2025

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/611-1/2025/31
Vorlage: 024/2025/0096

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	01.12.2025	3	Öff.			
Gemeinderat Guntersblum	09.12.2025	7.1	Öff.			

Guntersblum; Bauantrag; Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;
Hier: Donaustraße; Flur 1, Flurstück 538/1 & 539/2
Fristende: 22.12.2025
Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss 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

(Crosland) Stv. 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: 22.12.2025.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist die Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses.

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 entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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.

Des Weiteren unterliegt das Grundstück dem räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Das Vorhaben ändert die Raumaufteilung im Inneren des Gebäudes und nimmt Eingriff in die Tragstruktur und Fassade. Durch das Vorhaben entstehen äußeren gestalterischen Eingriffe.
Das Vorhaben entspricht den gestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Die historische Bausubstanz wird teilweise bewahrt und die Gestalt des historischen Ortsbildes wird durch das Vorhaben sichergestellt.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Das Bauvorhaben löst keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.