Verbandsgemeindeverwaltung
19.02.2025 Oppenheim, den 19.02.2025
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/611-1/2025/6
**Vorlage: 024/2025/0021**

**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 | 10.03.2025 | 3.3 | Öff. | | | |
| Gemeinderat Guntersblum | 17.03.2025 | 8.4 | Öff. | | | |

**Guntersblum; Bauantrag, Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;**
**Hier: Am Weiberdeich; Flur 1, Flurstück 456/18 & 456/19**
**Fristende: 09.04.2025**
**Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten**

**<u>Beschlussvorschlag:</u>**

Der Bauausschuss erteilt zum vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und stimmt der Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Weiberdeich“ 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: 09.04.2025.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und zwei Garagen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) mit der Bezeichnung „Am Weiberdeich“.

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses stellt aus städtebaulicher Sicht eine nachhaltige und sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar, da potentiell vorhandene und geeignete Grundstücksflächen in ihrer Nutzung zeitgemäß genutzt werden möchten und dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen wird.

Allerding widerspricht die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses den Festsetzungen des Bebauungsplans, da dort ausschließlich Einzel-/Doppelhäuser vorgesehen sind. Daher ist eine Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Weiberdeich“ erforderlich.

Im vorliegenden Fall kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ausnahme (Befreiung) zugelassen werden, da 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.