Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/611-1/2025/1
Vorlage: 024/2025/0008

Oppenheim, den 22.01.2025

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	10.02.2025	6	Öff.			
Gemeinderat Guntersblum	20.02.2025	9.2	Öff.			

Guntersblum; Bauvoranfrage; Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;
Hier: Promenade; Flur 13, Flurstück 303
Fristende: 06.03.2025
Umwandlung eines Einfamilienwohnhauses in zwei Doppelhaushälften

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage.

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: 06.03.2025.**

- **Bauantrag**

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Umwandlung eines Einfamilienwohnhauses in zwei Doppelhaushälften sowie die Aufstockung des Gebäudes.

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.

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.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze muss noch nachgewiesen werden.
Der unzureichende Stellplatznachweis ist bauordnungsrechtlich durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beurteilen und stellt für die beteiligte Gemeinde keinen Versagensgrund dar.