Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 049/611-1/2025/27
Vorlage: 049/2025/0098

Oppenheim, den 29.07.2025

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.
Stadtrat Oppenheim	12.11.2025	14.4	Öff.			
Ausschuss für Bauen und Stadt-entwicklung Oppenheim	13.10.2025	5.1	Öff.			

Oppenheim; Bauvoranfrage; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Sant-Ambrogio-Ring; Flur 7, Flurstück 148/1
Fristende: 14.10.2025
Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs durch Verkaufsverlagerung (SBK) Abweichung der zulässigen Verkaufsfläche

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Stadtrat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage und stimmt der Abweichung der Nichteinhaltung der Baulinien zur Höhenentwicklung in Bezug auf den Schallschutz 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.

Finanzielle Auswirkungen geprüft:

☐ vorstehende Angaben zutreffend
☐ vorstehende Angaben nicht zutreffend

.....
(Duttenhöfer)
Haushaltsachbearbeiterin

Im Auftrag	Im Auftrag		
(Starck) Sachbearbeiterin	(Livingston) Fachbereichsleiter		

<u>Sachdarstellung der Verwaltung:</u>

- **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 Stadt entschieden. Da Baugenehmigungsbehörde und Stadt nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Stadt 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 Stadt 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: 14.10.2025**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m^2 und 80 m^2 Bäckerei.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) mit Bezeichnung Kette-Saar, 13. Änderung.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan Kette-Saar, 13. Änderung bis auf die festgesetzten Baulinien zur Höhenentwicklung. Im Bebauungsplan sind Baulinien für Geschosshöhen der Obergeschosse festgelegt. Da es sich um einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt handelt können diese Baulinien nicht eingehalten werden.

Die Lage der Baulinien dienen dem Schallschutz und sind Ergebnis der Schalluntersuchung. Gemäß Bebauungsplan ist es erforderlich, dass die durch die Baulinien fixierten Areale mit den jeweils angegebenen Mindesthöhen vollständig bebaut werden, um den Schallschutz zu gewährleisten.

Die sogenannte Riegelbebauung dient zum Schutz der Außenbereich der im Baugebiet vorgesehenen Wohnbebauung.

Da allerdings nur ein Lebensmittelmarkt ohne Wohnbebauung errichtet werden soll, ist kein Außenbereich durch eine Riegelbebauung zu schützen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.