Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/521.12/2026/12

Oppenheim, den 19.06.2026

Vorlage: 024/2026/0048

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	06.07.2026	6	Öff.			
Gemeinderat Guntersblum	13.08.2026	4.6	Öff.			

Guntersblum; Bauantrag; Beteiligung der Gemeinde/Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Hauptstraße; Flur 1, Flurstück 60/3 und 61/3
Fristende: 12.08.2026
Nutzungsänderung - Errichtung einer Wohnung im Nebengebäude

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag.

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

(Klassen) Sachbearbeiterin

(Crosland) Stellv. 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 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: 12.08.2026

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist eine Nutzungsänderung. In einem Nebengebäude für landwirtschaftliche Nutzung soll eine Wohnung errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, deren Regelungen dementsprechend zu beachten sind. Die historische Bausubstanz wird bewahrt und die Gestalt des historischen Ortsbildes wird durch das Vorhaben sichergestellt.

In einem bestehenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude soll im Obergeschoss eine Wohnung entstehen. An der straßenabgewandten Westfassade sollen zwei zusätzliche Dachflächenfenster im gleichen Format wie das bereits vorhandene Dachflächenfenster eingebaut werden.
Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.