Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 02.06.2026

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 043/521.12/2026/15
Vorlage: 043/2026/0046

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 Stadtsanierung Nierstein	07.07.2026	3	Öff.			
Stadtrat Nierstein	03.09.2026	13.4	Öff.			

Nierstein; Bauantrag; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Oberdorfstraße; Flur 30, Flurstück 250
Fristende: 21.07.2026
Anbau an und Umnutzung eines Einfamilienhauses in ein Wohn- und Praxisgebäude mit 2 Wohnungen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt zum vorliegenden Bauantrag einschließlich der Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform 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

(Rech) Sachbearbeiterin

(Crosland) Stellv. 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: 21.07.2026.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau an ein bestehendes Gebäude und Umbau des Einfamilienhaues in ein Wohn- und Praxisgebäude mit zwei Wohnungen und der Praxis eines Heilpraktikers für Psychotherapie.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.
Im Bereich einer Außenbereichssatzung kann durch die Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
Die geplante Praxis eines Heilpraktikers der Psychotherapie kann im vorliegenden Fall in Bezug auf den Anteil der Nutzfläche innerhalb des Gebäudes sowie in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen als kleiner Gewerbebetrieb bewertet werden.

Die Satzung trifft darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

- **Abweichung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen regelt die Außenbereichssatzung, dass als Dachform ausschließlich Satteldächer mit 35°- 45°Dachneigung zulässig sind.
Für die Gestaltung des vorgesehenen Anbaus mit Dachterrasse auf zwei Etagen ist daher eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung erforderlich.
Der Anbau erfolgt an der straßenabgewandten und topographisch tiefer gelegenen Seite des Gebäudes Richtung Flügelsbach.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.