



Verbandsgemeinde
Nieder-Olm



Verbandsgemeinde Nieder-Olm • Postfach 1164 • 55264 Nieder-Olm • Pariser Straße 110 • 55268 Nieder-Olm

Auskunft erteilt:	Maximilian Mohr
Durchwahl:	+49 (6136) 69-19012
E-Mail:	Maximilian.Mohr@vg-nieder- olm.de
Zimmer:	119
Datum:	Montag, 12. Januar 2026

Änderungen bei Bauanträgen seit dem 1. Januar 2026

Zum Jahreswechsel hat sich u.a. die Zuständigkeit bei der Einreichung von Bauanträgen geändert. Wer zukünftig in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde oder der Stadt Nieder-Olm ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben plant, muss seit dem 1. Januar 2026 seinen Bauantrag direkt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einreichen. Eine Ausnahme bildet das Freistellungsverfahren, welches weiterhin bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingereicht wird.

Ein Antrag im Freistellungsverfahren (3-fach) nach § 67 Landesbauordnung RLP ist grundsätzlich einzureichen, wenn sich das Bauvorhaben in einem Geltungsbereich befindet, für das bereits ein rechtsgültiger, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Sobald das geplante Bauvorhaben eine Baugenehmigung erfordert, muss der Bauantrag (3-fach bzw. 4-fach) bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eingereicht werden. Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben, die sich beispielsweise im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) oder im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und somit nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden. Weiterhin sind ebensolche Anträge bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen, deren Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen. Dementsprechend gilt dies ebenso für Bauanträge, die Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen vom Bebauungsplan vorsehen.

Zusätzlich sind bei der Einreichung von Anträgen (bspw. Neubauten) Entwässerungsanträge (1-fach) beim Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS) einzureichen. Die Einreichung eines Antrages ist im Voraus direkt mit dem Abwasserzweckverband abzuklären. Die grundlegenden Informationen sowie Kontaktmöglichkeiten des „AVUS“ können Sie auf folgender Internetseite finden: <https://avus-ingelheim.de/service/planen-und-bauen/anschlussgenehmigungen/>

Neben den Änderungen bezüglich der Einreichungswege der Bauanträge, wurde zum 31.10.2025 der sogenannte „Bau-Turbo“ eingeführt. Ziel dieser Gesetzesänderung ist es, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Bundesweit werden jedes Jahr mehrere tausend Wohnungen benötigt, gleichzeitig haben lange Planungs- und Genehmigungszeiten teilweise zu Verzögerungen geführt. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wurden deshalb Sonderregelungen geschaffen, die den Kommunen mehr Handlungsspielraum geben und Verfahren vereinfachen sowie beschleunigen sollen. Die kommunale Planungshoheit bleibt gewahrt, da die Zustimmung der Ortsgemeinden sowie der Stadt Nieder-Olm weiterhin Voraussetzung ist.

Für Fragen zum Freistellungsverfahren stehen die Mitarbeitenden der Abteilung 3 (Bauen, Umwelt & Verkehr) der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, allen voran Frau Baumann, Frau Burghardt und Frau Stahl, zur Verfügung.

Grundlegende Informationen zu Bauanträgen sowie den Kontaktmöglichkeiten der Kreisverwaltung Mainz-Bingen sind auf folgender Internetseite zu finden: <https://www.mainz-bingen.de/de/Aemter-Abteilungen/bauen-umwelt/Bauen/Bauberatung.php>