

Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MONTABAU

Drucksache-Nr.	043/16Neu/2024
Nachtrag zu Drucksache-Nr.	

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
2.1 Planen und Bauen / 2.1	07.10.2024

Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Ortsgemeinderat Neuhäusel	10.12.2024

Betreff:

Antrag SPD-Fraktion; Änderung des Bebauungsplanes "Am Rabenberg"

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltung liegt nachstehender Antrag der SPD-Fraktion des Ortsgemeinderates Neuhäusel zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Rabenberg“ vor.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 1. Oktober 2024 17:49
An: Göbel, Guido <GGöbel@Montabaur.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Antrag der SPD Fraktion

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von außerhalb der Organisation. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie erkennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrter Herr Göbel,

wir die SPD Fraktion stellen der Antrag für die nächste Gemeinderatssitzung am 30.10.2024 mit Beschlussvorlage.

Änderung des Baugebiets Rabenberg zwecks gewerblicher Nutzung (betreutes Wohnen Altenheim), denn betreutes Wohnen fällt unter Gewerbe.

Wenn keine Änderung zustande kommt finden wir keinen Investor.

Mit freundlichen Grüßen
W.Ebert

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß E-Mail vom 01.10.2024 zum Zwecke der Zulassung einer „gewerblichen Nutzung (betreutes Wohnen, Altenheim)“ erfolgen. Begründet wird dies damit, dass „betreutes Wohnen [...] unter Gewerbe [fällt]“.

Zur Historie:

Im August 2023 hatte der damalige Ortsbürgermeister, Herr Matz, die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob nach den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen ein Altenheim dort errichtet werden dürfe.

Die Anfrage wurde verwaltungsseitig überprüft und es erging – nach Abstimmung mit der Bauverwaltung bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – folgende Rückmeldung:

Der Bebauungsplan „Am Rabenberg“ setzt eine Teilfläche des Geltungsbereiches fest, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (hier: seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW)), § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Es ist also die Rede von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.

„Wohngebäude sind Gebäude, die dem Wohnen dienen, also zum dauernden Wohnen [...] geeignet und bestimmt sind. [...] Nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung gehören zum Begriff des Wohnens eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts.“ (Kommentar Bönker / Bishopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, zu § 3 BauNVO, Rdn. 18 + 19)

Die vorgenannten Aspekte müssten in dem maßgeblichen Bereich des Bebauungsplanes also gegeben sein.

Wir haben sodann zu den verschiedenen Wohnformen für Senioren weiter recherchiert.

„Unstreitig unter „Wohnhäuser“ fallen alle Formen des **Betreuten Wohnens** und die **Altenwohnheime**.“ (Kommentar Bönker / Bishopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, zu § 3 BauNVO, Rdn. 32)

„Den Bewohnern [des betreuten Wohnens] steht es frei, je nach persönlicher Situation bestimmte Leistungen in Anspruch zu nehmen, etwa Hausmeisterdienste, der Anschluss an eine Notrufanlage, die Anlieferung zubereiteter Mahlzeiten, Hilfestellungen beim Aufstehen, Waschen, Anziehen, Putzdienste u. Ä.

Mehr Pflege und Betreuung als in den Wohnanlagen für Betreutes Wohnen findet sich in den Wohnstiften oder Seniorenheimen. Es handelt sich um Altenwohnheime mit gehobenem Niveau (Leseabende, Vorträge) und weitergehenden Ansprüchen (regelmäßige ärztliche und sonstige Betreuung) sowie mögliche Beköstigung durch eine häufig hotelartige Küche.

Ebenso unstreitig Wohngebäude sind **Altenheime**. Sie bieten Personen einen eigenen Wohnraum, die zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage oder willens sind, eine regelmäßige und damit intensivere Form der Betreuung und in der Regel auch eine Gemeinschaftsverpflegung und die Wäschepflege.“

(Kommentar Bönker / Bishopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, zu § 3 BauNVO, Rdn. 33 – 35)

„Pflegeheime sind je nach konkreter Ausgestaltung Wohngebäude oder Anlagen für soziale Zwecke. Es kommt darauf an, ob für die Bewohner ungeachtet ihres Betreuungs- und Pflegebedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist [...].“ (Kommentar Bönker / Bishopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, zu § 3 BauNVO, Rdn. 40)

Nach dieser Recherche sind Altenheime den Wohngebäuden zuzurechnen.

Letztendlich wird die konkrete Ausgestaltung / das zugrundeliegende Konzept entscheidend sein, ob eine baurechtliche Zulassung erfolgen kann.

Dieser Ausarbeitung ist zu entnehmen, dass es sich bei der in Rede stehenden Nutzung in Form eines „Betreuten Wohnens“ oder eines „Altenheims“ nicht um gewerbliche Nutzungen, sondern um Wohnnutzungen handelt.

Im Nachgang dieser Recherche fasste der Ortsgemeinderat Neuhäusel in seiner öffentlichen Sitzung am 18.04.2024 den Beschluss (einstimmig, 11 ja, 1 Enthaltung), den Bebauungsplan „Am Rabenberg“ zu ändern. Mit der Änderung, so heißt es in der Sitzungsniederschrift, soll die Errichtung eines gewerblichen Altenwohnheims / Altenpflegeheims mit der Möglichkeit eines unselbstständigen Wohnens ermöglicht werden.

Da bislang noch kein Investor zur Verwirklichung eines entsprechenden Seniorenwohnprojektes gefunden wurde, ist auch verwaltungsseitig mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung noch nicht begonnen worden.

Mit vorgenanntem Beschluss hat die Ortsgemeinde Neuhäusel unverkennbar signalisiert, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, eine Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes herbeizuführen.

Würde man zum jetzigen Zeitpunkt eine Bebauungsplanänderung vornehmen, ist nicht auszuschließen, dass nach Vorliegen eines konkreten Konzeptes eines Investors erneute Bebauungsplananpassungen erforderlich sind.

Eine etwaige Änderung des Bebauungsplans sollte auf die konkrete Konzeption eines Investors ausgerichtet sein. Demzufolge wird seitens der Verwaltung empfohlen, eine Bebauungsplanänderung erst dann in die Wege zu leiten, wenn ein Investor gefunden ist und sich die Umsetzungspläne konkretisieren.

Wie bereits ausgeführt hat die Ortsgemeinde Neuhäusel mit dem im April bereits gefassten Beschluss klar zum Ausdruck gebracht, dass hier grundsätzlich Offenheit für notwendig Bebauungsplananpassungen besteht.

Nach überschlägiger Prüfung wäre voraussichtlich auch die Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens denkbar, was kurzfristig umzusetzen ist.

Ergänzend spielt bei einer etwaigen Bebauungsplanänderung auch folgende Thematik eine entscheidende Rolle:

Der Bebauungsplan „Am Rabenberg“ wurde in einem Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) Leipzig einen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan wegen des Verstoßes gegen europarechtliche Bestimmungen für unwirksam erklärt und zugleich die zu Grunde liegende gesetzliche Regelung des § 13b BauGB aufgehoben.

Die Vorschrift des § 13b BauGB ermöglichte es, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung sowie Ausweisung von Ausgleichsflächen zu überplanen und zielte ausschließlich auf die Zulassung von **Wohnnutzungen**.

Der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Am Rabenberg“ hat mit öffentlicher Bekanntmachung am 31.12.2021 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Würde man nun, nicht einmal 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Änderung dergestalt durchführen, dass eine ursprünglich für Wohnnutzung vorgesehene Fläche nunmehr als gewerbliche Fläche festgesetzt würde, setzte sich die Gemeinde dem Vorwurf aus, im § 13b-Verfahren keine ernsthaften Planungsabsichten gehabt zu haben. Denn die unter den erleichterten Bedingungen des § 13b BauGB ausgewiesenen Flächen zur Wohnnutzung würden kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie in einem Zeitpunkt, zu dem das Plangebiet noch vollständig unbebaut ist, in gewerbliche Nutzung umgewandelt, was ursprünglich über die Vorschrift des § 13b BauGB nicht möglich gewesen wäre.

Diesbezüglich sollte die Ortsgemeinde Neuhäusel kein Risiko eingehen.

Im Übrigen war es nach Auskunft des seinerzeit beauftragten Planungsbüros ausdrücklich politischer Wille des Ortsgemeinderates, eine Teilfläche des Bebauungsplanes für ein Seniorenwohnprojekt als Fläche für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW-Fläche) (und nicht als „Allgemeines Wohngebiet“) festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Neuhäusel beschließt, einer etwaigen Änderung des Bebauungsplanes „Am Rabenberg“ erst dann näherzutreten, wenn ein Investor gefunden ist.
Dies ermöglicht eine passgenaue Abstimmung des Bebauungsplanes auf die konkrete Konzeption eines Investors.

Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein		
	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Buchungsstelle:		
Projekt-Nr.:		
Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/ überplanmäßigen Bewilligungen:	€	€
bereits verausgabt:	€	€
durch Aufträge gebunden:	€	€
noch verfügbar:	€	€

Im Auftrag



Kathrin Schmidt