

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Beschlussvorlage öffentlich | 2021/LL/0037 |
|---------------------------------------|---------------------|

| | | |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim) | Sitzung am: 16.12.2021 | Nr. der Tagesordnung: 7 |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|

| | |
|---------------------|-----|
| bereits beraten im: | am: |
|---------------------|-----|

Betreff:
Bauantrag nach § 66 Landesbauordnung (LBauO), Aufstellung von 16 Wohncontainern in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 30, Parzelle 758/3

Begründung:

Am 22.11.2021 ging bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, ein Bauantrag für die Aufstellung von 16 Wohncontainern in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 30, Parzelle 758/3, ein.

Für dasselbe Bauvorhaben wurden bereits in den Jahren 2019 und 2020 nachträglich Bauanträge gestellt, um die bereits vorhandenen Bebauungen zu Legalisieren.

Nach Prüfung durch die Verbandsgemeinde und nach Versagung des Einvernehmens durch die Ortsgemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB), wurde das Vorhaben seinerzeit zur abschließenden Prüfung an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, als Untere Bauaufsichtsbehörde, weitergeleitet. Diese lehnte das Vorhaben mit Bescheid vom 13.07.2020 mit folgender Begründung, ab:

Die Baugenehmigung nach § 70 Landesbauordnung (LBauO) konnte nicht erteilt werden, da dem Vorhaben baurechtliche bzw. sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Unter anderem wurde angegeben, dass die beantragte Aufstellung und Wohnnutzung nicht dem Begriff des baurechtlichen Wohnens entspricht und sich folglich nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Das Gebäude muss zu einer derartigen Nutzung objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sein. Ein Wohncontainer ist laut Bescheid grundsätzlich objektiv nicht für eine solche Nutzung ausgelegt und unterfällt in der Regel nicht unter den Begriff des Wohnens.

Auch scheiterte es an dem Punkt der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Eine Haushaltsführung erfordert eine Raumaufteilung, die ein Mindestmaß an Privatsphäre möglich macht und dass eine Küche oder eine Kochgelegenheit und eine Toilette vorhanden sind. Diese sind im gleichen Gebäude oder zumindest in baulich verbundenen Räumen und zeitlich kurzfristig erreichbar. Dies war hier nicht der Fall, da z.B. die Toiletten außerhalb der Wohncontainer geplant und so lediglich in einem Sanitärraum mit einem Abstand von mehr als 20 m bzw. mehr als 40 m Luftlinie von den Containern entfernt, zur Verfügung standen.

Den Gesamtumständen nach zu urteilen, handelte es sich bei der Aufstellung und Nutzung von Wohncontainern somit nicht um eine Wohnnutzung, sondern um einen sonstigen Gewerbebetrieb.

Auch die Einhaltung der für ein Wohngebiet typischen Wohnruhen ist bei der Errichtung und beantragter Nutzung nicht gewährleistet, da es den „Bewohnern“ bei einer Fläche von lediglich 12,76 m² pro Doppelzimmer an einem privaten Rückzugsort fehlt und das Zusammenleben hierdurch oft nach draußen verlagert wurde. Dadurch sind, wie bereits aufgetreten, Ruhestörungen zu verzeichnen.

Aus oben genannten Gründen und da die Wohncontainer mehr am allgemeinen Wohngebiet als am Mischgebiet stehen, ist die beantragte Nutzung als unzulässig eingestuft worden und der Bauantrag wurde folglich abgelehnt.

Nachdem der Bescheid der Kreisverwaltung rechtlich wirksam geworden war, wurden die Container, nach unserem Kenntnisstand, wie angeordnet zurückgebaut.

In der erneut eingereichten Planung (22.11.2021) wurden die Sanitäranlagen, entgegen der Planung von 2020, in die Container mit eingefügt. Auch der Standort der Bauten wurde korrigiert. Die „Wohnfläche der einzelnen Nutzer wurde weiterhin von circa 6 m² auf circa 21, 5 m² erhöht.

Ob dem Bauvorhaben mit Korrektur der einzelnen, im Ablehnungsbescheid aufgeführten Mangelpunkte, stattgegeben werden kann, wird jedoch erneut von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, in Ihrer Funktion als Untere Bauaufsichtsbehörde, entschieden.

Weitere Informationen zum Vorhaben kann der Ausfertigung des Bauantrages, entnommen werden.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

Die Ortsgemeinde Langenlonsheim beschließt, das Einvernehmen zu dem Bau der Wohncontainer, Ihrerseits zu erteilen.

| | | | | |
|--|--|--|---------------|---|
| Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: <input type="checkbox"/> siehe Folgeseite | | | | |
| Ausgearbeitet am: 03.12.2021 | | durch: Christian, Alexis | | |
| Gesehen: | | | | |
| Orts-/Stadt- bürgermeister/-in | Verbandsvorsteher | FB-Leiter Finanzen | Beigeordneter | Fachbereichsleiter |
| Einstimmig <input type="checkbox"/> | Mit Stimmen- mehrheit <input type="checkbox"/> | <u>Beschlussergebnis</u> Ja Nein Enthaltung | | Laut Beschluss- vorschlag <input type="checkbox"/> |
| | | | | Abweichender Beschluss (Folgeseite) <input type="checkbox"/> |

I II III IV V

Anlage: