

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	<b>2021/LL/0037</b>
---------------------------------------	---------------------

<b>Gremium:</b> Ortsgemeinderat Langenlonsheim)	<b>Sitzung am:</b> 16.12.2021	<b>Nr. der Tagesordnung:</b> 8
--	----------------------------------	-----------------------------------

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 m<sup>2</sup> 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 Sanitäreanlagen, 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 m<sup>2</sup> auf circa 21, 5 m<sup>2</sup> 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: x siehe Folgeseite						
Ausgearbeitet am: 03.12.2021			durch: Christian, Alexis			
Gesehen:						
Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter		
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Folgeseite)
<input type="checkbox"/>	x	Ja 2	Nein 16	Enthaltung 2	<input type="checkbox"/>	x

I II III IV V

Anlage: 10

## Folgeseite

---

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim

Sitzung am: 16.12.2021

---

TOP: 8 (öffentlich)

---

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

---

Ortsbürgermeister Wolf berichtet, dass ein ähnlicher Antrag der Antragsstellerin vor einiger Zeit bereits abgelehnt wurde. Nun wurde der Antrag abgeändert, um die damals bemängelten Punkte zu beheben.

Der Rat hat nun die Aufgabe zu entscheiden, ob das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt werden soll, sollte dem nicht so sein ist eine Begründung notwendig.

Ratsmitglied Lemmer erläutert, dass die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vor einiger Zeit die Räumung der Container in Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung durchgesetzt habe, weil die Unterbringung dort keinen deutschen Wohnstandards entspräche. Dass das Unternehmen in Kauf nehme, dass seine Mitarbeiter auf engstem Raum zusammenwohnen müssen, berge Probleme für das Wohngebiet und die Nachbarschaft, wie Diskussionen um Müll, Lärm, Aktivitäten etc.

Ratsmitglied Hoeffler ergänzt, dass diese Bedenken nicht nur der Kreisverwaltung mitgeteilt wurden, sondern auch dem Vermieter der Container. Zudem sei eine solche Wohnsituation in Zeiten einer Pandemie ungeeignet und die Bebauung passe nicht in das Ortsbild.

Dem stimmt Ratsmitglied Binzel so zu und betont, dass die Freie Liste-Fraktion ihr Einvernehmen nicht geben wird, weil die Container keine Wohnbebauung darstellen.

Ratsmitglied Lersch fragt nach der baurechtlichen Situation, die Ortsbürgermeister Wolf dahingehend erklärt, dass die Kreisverwaltung bei Zustimmung des Rates den Bauantrag sehr wahrscheinlich so genehmigen würde. Wenn die Ortsgemeinde ablehnt, dann müsse sie eine Begründung dafür nennen, um die Kreisverwaltung davon zu überzeugen, dass sie dem Antrag nicht stattgibt.

Ratsmitglied Stolpp widerspricht seinen Vorrednern, da die Menschen in den Wohncontainern dort nur für eine kurze Zeit leben würden, um zu arbeiten. Sie brauchen also Wohnraum und den Arbeitsplatz, weshalb sich der Rat dem nicht entgegenstellen sollte. Ratsmitglied Lemmer entgegnet, dass die Menschen dennoch in normalen Wohnungen wohnen dürfen sollen, die sicherlich auch vorhanden seien. Die Firma sei hier verantwortlich eine gute Unterbringung zu gewährleisten.

Ratsmitglied Karb fürchtet, dass sich der Rat wohl auf Dauer nicht gegen die Bebauung wehren könne, da die zuvor kritisierten Punkte im Bauantrag abgearbeitet wurden. Jedoch könne nicht garantiert werden, dass tatsächlich nur eine Person in einem Container wohnen werde. Ratsmitglied Kleinz versteht die Bedenken, sieht jedoch auch, dass die Firma auf die Mitarbeiter von Außerhalb angewiesen sei und die Wohncontainer demnach eine Lösung darstellen, wenn kein Wohnraum vorhanden ist.

Ratsmitglied Tasch merkt an, dass sich in einem neuen Wohnbaugebiet viel Gedanken gemacht werde, wie die Bebauung auszusehen habe, weshalb nun nicht in einem Wohngebiet eine Containersiedlung genehmigt werden könne.

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

**Abstimmungsergebnis:** 2 Ja-Stimmen,  
16 Nein-Stimmen,  
2 Enthaltungen.

Folgende Argumente werden für das weitere Vorgehen festgehalten: Die Wohncontainer sind für eine derartige Nutzung nicht geeignet und entsprechen keinem deutschen Wohnstandard.

Für die Bewohner gibt es keine angemessenen Gruppenräumlichkeiten, die aufgrund der geringen Wohnflächen nötig wären. Die Ortsgemeinde hat keine Garantie, dass die Nutzung der Wohncontainer so sein wird, wie es im Bauantrag beschrieben ist. In der Nachbarschaft wurde eine Umfrage durchgeführt, wobei sich herausstellte, dass diese auf Grund von Geräuschemissionen, Polizeieinsätzen und der Müllsituation gegen die Bewohnung der Container ist. Außerdem ist eine Unterbringung auf engem Raum während einer Pandemie keine geeignete Wohnsituation.