

Bothenweg 06.09.2014
46519 Alpen

Der Bürgermeister
Bauamt

46519 Alpen

Gemeinde Alpen			
06.09.14		9-10 Uhr	
BBM	1	2	4

(Handwritten signature and initials are present over the stamp)

Antrag auf Änderung der **Außenbereichssatzung** Bothenweg, Ullrichstraße und Menzelener Heide

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sachverhalt

Wir betreiben seit Ende 2012 in unserem ehem. 2-Familienwohnhaus Bothenweg HH im Obergeschoss die **Großtagespflegestelle**. Für die Änderung der Nutzung von Wohnraum in Kinderbetreuung war ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

Der Antrag wurde von der Gemeinde Alpen befürwortet und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Kreisbauordnungsamt hat die Genehmigung ausgesprochen. Das Kreisjugendamt und das Veterinäramt haben die Räumlichkeiten besichtigt und die erforderliche Pflegeerlaubnis ausgestellt. Derzeit werden durch 2 festangestellte Mitarbeiterinnen 8 Kinder U-3 betreut, Anfang des Jahres werden es 9 Kinder sein. Damit ist für die Kinderbetreuung im Obergeschoss die Kapazitätsgrenze dieser Großtagespflegestelle erreicht.

Nachdem im Erdgeschoss die andere Mietpartei ausgezogen war, haben wir nach kurzer Überlegung den gleichen Behördenweg eingeschlagen und wie für die „“ im Obergeschoss ebenfalls einen Antrag auf Nutzungsänderung (Großtagespflegestelle) für die Erdgeschosswohnung beim Bauordnungsamt eingereicht. Im Zuge des Kanalanschlusses haben wir auf dem Grundstück weitere Stellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt, so dass jetzt insgesamt 8 Stellplätze vorhanden sind (nach den Richtzahlen würden auch 4 Stellplätze ausreichen).

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und die Genehmigungsfähigkeit seitens des Kreisbauordnungsamtes mündlich in Aussicht gestellt. Auch hier hat das Kreisjugendamt mit dem Veterinäramt eine Begehung vorgenommen und die Pflegeerlaubnis erteilt - allerdings nur für 5 Kinder. Würde die Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt werden, wäre auch die Pflegeerlaubnis für 9 Kinder (Großtagespflegestelle) erteilt worden.

Derzeit werden 2 Kinder, bis Januar 2015 5 Kinder betreut. Es liegen jetzt bereits weitere Anmeldungen für 2015 vor, so dass davon auszugehen ist, dass dann auch hier die Kapazitätsgrenze

erreicht sein wird. Inzwischen sind 4 Mitarbeiterinnen, davon 2 Langzeitarbeitslose, ganztätig fest angestellt.

Alle Arbeiten wurden von uns in Eigenregie und selbständig ausgeführt und finanziert. Öffentliche Mittel wurden nicht gewährt bzw. in Anspruch genommen.


Nachbareinwand

Bei einer vom Bauordnungsamt durchgeführten Anliegerbeteiligung der beiden Nachbarn hat sich der östlich angrenzende Nachbar, vertreten durch einen Rechtsanwalt, gegen eine Erweiterung ausgesprochen, da durch den Zu- und Abgangsverkehr sein Grundstück im Wert gemindert würde. Daraufhin wurde der Bauantrag versagt.

Alle anderen Nachbarn und Eltern der betreuten Kinder haben sich in Gesprächen mit uns positiv zu unserer Kinderbetreuung geäußert!

Da eine Nutzungsänderung nicht genehmigt wurde, handelt es sich noch um eine Wohnung. Hier können bis zu 5 Kinder ohne Baugenehmigung betreut werden.

Fazit

Die „“ ist mittlerweile - auch wegen der flexiblen Betreuungszeiten - bei jungen Familien über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt. Auch wegen der individuellen und familiären Betreuung in Kleingruppen heben wir uns von öffentlichen und kirchlichen Betreuungseinrichtungen ab und haben ständig Anfragen zur Betreuung. Wir sehen unsere Tätigkeit als demografischen Gegenpol zum derzeitigen Trend in Alpen, jede Gelegenheit zu nutzen, Altenwohnungen anzusiedeln.

Wir bitten um Änderung der Außenbereichssatzung, damit unsere Großtagespflegestelle zugelassen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



S a t z u n g

der Gemeinde Alpen nach dem Wohnungsbau-
Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)

- Ulrichstraße/Bothenweg/Menzelenerheide-

Präambel:

~~Um in dieser Zeit des akuten Wohnungsmangels schnell Wohnraum zu schaffen, sollen jetzt in diesem noch unter die Restriktionen des § 35 BauGB fallenden Bereiche im Sinne des WoBauErlG die Möglichkeiten zur Neubebauung und insbesondere zum Ausbau von Wohnraum geschaffen werden.~~ Gemäß Hinweis des Regierungspräsidenten v. 17.06.19 u. Beschluß des Rates v. 17.09.1991 gestrichen,



Damit in diesem überwiegend bebauten Gebiet Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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, hat aufgrund des § 4 Absatz 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. 926) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV.NW.S 594) der Rat der Gemeinde Alpen in seiner Sitzung am 05. 02. 1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenzen des Satzungsgebietes -Ulrichstraße-Bothenweg-Menzelenerheide- ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtplan i. M. 1 : 5000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

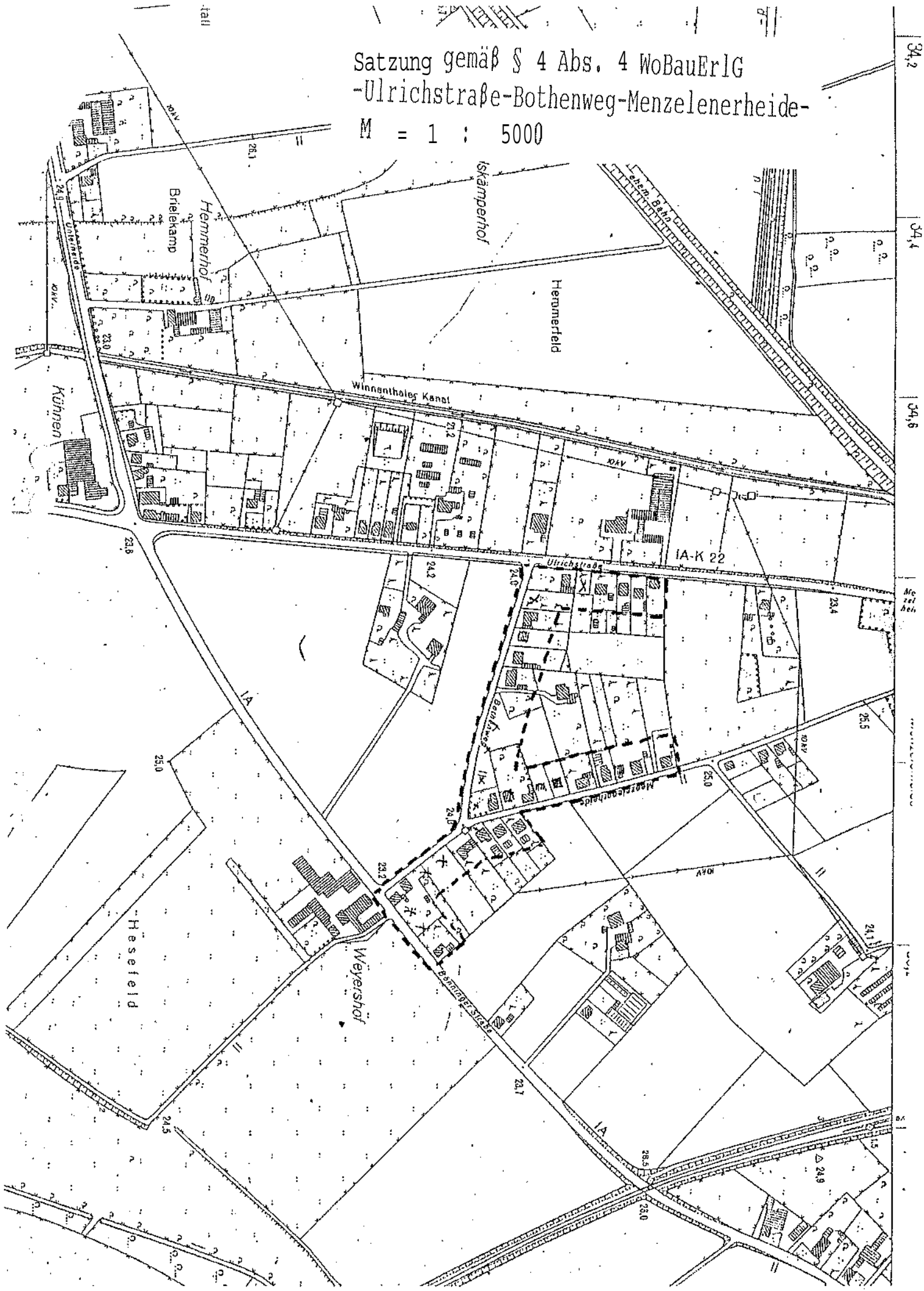
4234 Alpen, 05. 02. 1991



H. Kopmann
(Kopmann)
Bürgermeister

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten. Düsseldorf
vom 17.06.1991 AZ 35.2-51.27

Satzung gemäß § 4 Abs. 4 WoBauErlG
-Ulrichstraße-Bothenweg-Menzelenerheide-
M = 1 : 5000



34,2
34,4
34,6
Me
zel
Hei



Kreis Wesel • Der Landrat • Postfach 10 11 60 • 46471 Wesel

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
46519 Alpen

Dienststelle: Fachdienst 63
FD 63 Bauaufsicht
Anschrift: Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Auskunft erteilt: Herr Joormann
E-Mail: wolfgang.joormann@kreis-wesel.de
Telefon: (0281)207 2616
Telefax: (0281)207-672616
Zimmer: 616
Ihr Schreiben: 08.02.2014
Mein Zeichen: [REDACTED]
Datum: 08.08.2014
Öffnungszeiten: Mo. bis Do. von 8:30 bis 12:00 und von 14:00 bis 16:00
Fr. von 8:30 bis 13:00

Grundstück Alpen, Bothenweg [REDACTED]
Gemarkung Menzelen
Flur [REDACTED]
Flurstück(e) [REDACTED]
Vorhaben **Nutzungsänderung** der vorhandenen Wohnung im EG zur
Großtagespflegestelle für 9 Kinder U3 mit 2 Tagesmüttern

Sehr geehrte [REDACTED]

die von Ihnen beantragte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Menzelen, Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] zur Einrichtung einer Großtagespflegestelle zur Betreuung von 9 sogen. U3-Kindern wird hiermit nach verfahrensrechtlich vorhergegangener Anhörung versagt, da diese nicht mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist (§ 75 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW).

Sachverhalt:

Bei dem zur tlw. Umnutzung vorgesehenen Gebäude handelt es sich um ein ehem. Wohnhaus, welches im Erdgeschoß eine Wohnnutzung aufweist. Diese soll nunmehr in eine Großtagespflegestelle für 9 Kinder der Altersgruppe U 3 umgenutzt werden.

Im Dach- u. Kellergeschoß des Gebäudes wurde bereits am 21.06.12 bzw. 20.12.12 (Az.: [REDACTED]) bauaufsichtlich die Einrichtung einer Großtagespflegestelle zur Betreuung von max. 9 U3-Kinder zugelassen. *Nachrichtlich sei hier erwähnt, dass die Einrichtung von Betreuungsräumen im Kellergeschoß mit den jugendhilferechtlichen*

Vorschriften nicht vereinbar ist, so dass seitens des Kreisjugendamtes die hierzu erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde.

Die Umnutzung der bisher im Erdgeschoß befindlichen Wohnung zu einer 2. Großtagespflegestelle zur Betreuung von 9 weiteren Kleinkindern (U3) ist Antragsgegenstand des hierzu eingereichten Bauantrages. Bei Realisierung des Vorhabens wären damit max. 18 Kinder in der Betreuungseinrichtung untergebracht.

Rechtliche Würdigung:

Gemäß § 75 Absatz 1 BauO NRW ist die von Ihnen beantragte Baugenehmigung zu erteilen, wenn der Maßnahme keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dieses zwingende gesetzliche Erfordernis liegt jedoch hier nicht vor.

Das Antragsgrundstück ist weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 bzw. § 12 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB gelegen. Der hier relevante Bereich ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dabei ist das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einer sogen. Außenbereichssatzung nach der zum Aufstellungszeitpunkt geltenden Rechtslage des § 4 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) gelegen.

Diese Satzung besagt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben bestimmte öffentliche Belange i. S. v. § 35 Abs. 3 BauGB einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

Die hier vorgesehene Kinderbetreuungseinrichtung stellt jedoch *kein* Wohnzwecken dienendes Vorhaben, sondern eine gewerbliche Nutzung dar. Derartige gewerbliche Nutzungen, die sich z. B. auf kleinere Handwerks- u. Gewerbebetriebe nach der aktuellen Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB erstrecken, sind jedoch nicht vom Prüfvorbehalt der Außenbereichssatzung ausgeschlossen, so dass im Ergebnis die hier bestehende Außenbereichssatzung nicht zu Ihren Gunsten Anwendung finden kann.

Die Maßnahme ist daher nach der klassischen Zulassungsvorschrift des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit der Begünstigungsklausel des § 35 Abs. 4 BauGB für bestandsgeschützte Gebäude zu beurteilen. Da letztere Norm hier keinen Tatbestand enthält, der unter erleichterten Bedingungen die Nutzungsänderung ermöglichen würde, ist das Vorhaben ausschließlich nach der stringenteren Rechtsvorschrift des § 35 Abs. 2 BauGB einer baurechtlichen Beurteilung zu unterziehen. Demnach ist ein Vorhaben im Einzelfall nur zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die öffentlichen Belange, die einem Vorhaben entgegengehalten werden können, sind in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft genannt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen stellt hier landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diesem kommunalen Planungsziel wird die beantragte Umnutzung als gewerbliche Kinderbetreuungseinrichtung nicht gerecht, so dass das Vorhaben einen Verstoß zu § 35 Abs. 3 S. 1. Nr. 1 BauGB als zu beachtenden öffentlichen Belang beinhaltet.

Auch ist zu prüfen, ob das aus § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB abgeleitete Rücksichtnahmegebot verletzt ist, wenn gesetzliche Vorgaben zur Einrichtung von Kindertagesstätten in zumutbarer Entfernung beachtet werden (so z. B. VG Hamburg, Beschluß v. 30.12.2005 – Az. 11 E 3265/05). Dabei ist zu prüfen, ob nicht außerhalb der Außenbereichsgebiete ggf. Betreuungsplätze für Kinder in dieser Altersgruppe in ausreichender Zahl vorgehalten werden, bevor derartige Betreuungseinrichtungen in der grundsätzlich schützenswerten Außenbereichslandschaft errichtet werden.

Zur Klärung dieser Frage hat das Kreisjugendamt erklärt, dass für den Bereich der Gemeinde Alpen der Bedarf an U3-Plätzen als ausreichend erachtet wird. Im laufenden Kindergartenjahr (2013/2014) gibt es eine Versorgungsquote von 30,5 % aller ein- u. zweijährigen Kinder durch Kindertageseinrichtungen u. Kindertagespflege. Damit wird dem örtlichen Bedarf ausreichend Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund der Deckung des Bedarfs außerhalb der Außenbereichsflächen kann durchaus in Ansehung des zitierten Gerichts-Beschlusses angenommen werden, dass das aus § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB abgeleitete Rücksichtnahmegebot verletzt ist.

Zudem muß jedwede Nutzung im Außenbereich außenbereichsverträglich sein (z. B. § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB).

Dies ist aber bei einer Kinderbetreuungseinrichtung mit dann insgesamt 18 Kindern (unter Berücksichtigung der bereits baurechtlich genehmigten 9 Plätze) nicht mehr ohne Weiteres anzunehmen. Hier wird ein nicht unerheblicher Zu- u. Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen generiert. Da die Tagesstätte im Außenbereich liegt und im Regelfall nicht fußläufig zu erreichen ist, bedingt sie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches nicht mit dem für den überwiegenden Wohnsiedlungsbereich einer kleinen ländlich strukturierten Gemeinde auftretenden KFZ-Immissionen vergleichbar ist.

Zudem sieht der Gesetzgeber keine privilegierte Errichtung von Kindertagesstätten im Außenbereich vor. Dies ist nur in grundsätzlich hierzu geeigneten Gebietsarten zulässig (z. B. Dorfgebiet, allgemeines oder auch reines Wohngebiet). Es widerspricht dem in § 35 Abs. 5 BauGB verankerten Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, im Außenbereich zusätzliche Kindertagesstätten anzusiedeln, wenn in der nächsten Ortslage bzw. in der Gemeinde ausreichende Betreuungsmöglichkeiten gegeben sind. Auch unter angemessener Würdigung dieses Gesichtspunktes erscheint die Nutzung nicht außenbereichsverträglich.

Auch würden im Falle der Genehmigung unzulässige Berufungsfälle geschaffen werden, da dann die Baubehörde unter Hinweis auf das in Art. 3 des Grundgesetzes (GG) verankerte Gleichheitsgebot verpflichtet wäre, in gleichgelagerten Fällen ebenfalls eine unzulässige Genehmigung zu erteilen. Dies würde jedoch die Rechtslage ad absurdum führen, da dann das Baurecht, welches letztendlich im öffentlichen Interesse besteht, von den privaten Interessenvorstellungen abhängig gemacht würde. Das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geht jedoch den privaten Zielvorstellungen nach einem subjektiven Nutzungswunsch vor.

Dem Vorhaben stehen daher die erwähnten öffentlichen Belange i. S. v. § 35 Abs. 3 BauGB, die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes sowie die grundsätzliche Außenbereichsunverträglichkeit entgegen.

In Erwiderung der von mir am 17.06.2014 vorgenommenen Anhörung zur beabsichtigten Versagung des Bauantrages hat die von Ihnen beauftragte Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED], hier vertreten durch Herrn [REDACTED], Stellung zu dem hiesigen Schriftsatz bezogen.

Soweit eingangs gerügt wird, dass hier eine Nachbarbeteiligung vorgenommen wurde, bleibt festzustellen, dass sich diese Beteiligung nicht auf die bauordnungsrechtliche Norm zur Zulassung von Abweichungen stützt. Vielmehr dient diese dazu, das von der Rechtsprechung entwickelte Rücksichtnahmegebot zum Bauplanungsrecht zu prüfen. Insofern kann dieser Einwand nicht nachvollzogen werden.

Des Weiteren wird dargelegt, dass nach den §§ 3,4 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten derartige Betreuungseinrichtungen ausnahmsweise zulässig seien. Dies ist unstrittig und wird auch nicht in Frage gestellt. Unstrittig dürfte aber auch sein, dass sich der Geltungsbereich der BauNVO weder auf den Außenbereich, noch auf eine Außenbereichssatzung erstreckt. Eine etwaige analoge Rechtsanwendung scheidet hier wegen der vom Gesetzgeber grundsätzlich vorgenommenen stringenten Außenbereichszulassungsnormen aus.

Ferner wird vorgetragen, dass der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen dem Vorhaben nicht entgegenstehe. Begründet wird dies unter Verweis auf ein OVG-Urteil mit dem zwangsläufig groben Raster des Flächennutzungsplanes, der nicht strikt jedwede Bebauung in der hier einschlägigen Splittersiedlung verhindern wolle.

Dieses Urteil erstreckt sich jedoch vorrangig auf die Zulassung von Neubauvorhaben; insbesondere zur Klärung der Frage, ob an dem jeweiligen Standort noch eine zusätzliche Bebauung (z. B. Baulückenschließung) möglich ist. Dieses Urteil darf keinesfalls dazu mißbraucht werden, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vollkommen auszublenden. Würde der vorgetragenen Argumentation gefolgt, dann würden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich immer ins Leere laufen. Dies würde aber die 1. Stufe der Bauleitplanung vollkommen konterkarieren.

Das Grundstück ist mittig im Geltungsbereich einer Achsen-Bebauung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung gelegen. Insofern kann auch von einer etwaigen Grenzlage des Grundstücks nicht gesprochen werden.

Hinzu kommt, dass die Festsetzungen der einschlägigen Außenbereichssatzung ausschließlich Wohnzwecken dienenden Vorhaben von bestimmten öffentlichen Belangen im Sinne v. § 35 Abs. 3 BauGB ausnimmt. Die Ermächtigung des Gesetzgebers, hier ggf. noch kleinere Handwerks- u. Gewerbebetriebe von diesem Planvorbehalt auszuschließen, hat die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit nicht aufgegriffen. Damit hat die Gemeinde hier eine Steuerung zu einer ausschließlich „sanften Wohnentwicklung“ dokumentiert. Andere Vorhaben - wie hier - kollidieren mit den kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Bei der Frage, ob das Rücksichtnahmegebot verletzt ist, wird nochmals auf den bereits zitierten Beschluß des VG Hamburg hingewiesen (Beschluß v. 30.12.2005 - Az. 11 E 3265/05). Wenn nach einer fachlichen Untersuchung kein Bedarf für weitere Kinderbetreuungsplätze im Gemeindegebiet besteht, dann kann das Rücksichtnahmegebot, auch unter Hinweis auf § 35 Abs. 5 BauGB zur schonenden Ausführung von Bauvorhaben, verletzt sein. Die vom Rechtsbeistand erklärte interkommunale Bedarfsprüfung von Tagespflegesteilen für Kleinkinder ist nicht durch die einschlägigen jugendhilferechtlichen Vorschriften nicht gedeckt.

Zudem bleibt auch kritisch festzustellen, dass der erwähnte Zu- u. Abgangsverkehr von jeweils rd. 12 - 15 Elternfahrzeugen vormittags u. nachmittags, mithin rd. 30 Fahrzeugbewegungen täglich, ergänzt um etwaige Anlieferungsfahrzeuge, doch eine derartige Relevanz hat, so das dies zu einem merklichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt, welches nicht mehr als außenbereichsverträglich beurteilt werden kann.

Etwaige Berufungsfälle, welche zu einer negativen Vorbildwirkung führen, sind nie auszuschließen.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass eine Betreuungseinrichtung für Klein-/Kinder im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig ist. Hätte der Gesetzgeber dies gewollt, dann hätte er derartigen Nutzungen, ähnlich wie z. B. die Nutzung von Solaranlagen an Gebäuden, eine baurechtliche Privilegierung zuerkannt. Dies ist aber unterblieben.

Aus den o. a. Gründen war daher - wie geschehen - zu entscheiden.

Ich bedauere, Ihnen keine günstigere Mitteilung geben zu können.

Der von Ihnen beauftragte Rechtsanwalt, Herr [REDACTED] erhält eine Ausfertigung dieses Schreibens zur Kenntnis u. ggf. weiteren Veranlassung.

Die Angrenzerin des Grundstückes Bothenweg [REDACTED], vertreten durch den RA [REDACTED] erhält wegen der im Vorfeld erhobenen Bedenken gegen die beabsichtigte Umnutzung eine Ausfertigung dieses Bescheides per E-Mail zur Kenntnis.