

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0896/24-02

öffentlich



Erneutes Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 240907 Teilnutzungsänderung eines Alten- und Pflegeheimes in eine "Besondere Wohnform für Menschen mit Beeinträchtigungen" Gemarkung Petersberg, Flur 1, Flst. 80/15 (Mitteltrift 3)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 18.11.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	28.01.2025	Ö

Sachverhaltsdarstellung:

Für o.g. Flurstück liegt ein Bauantrag zur Teilnutzungsänderung eines Alten- und Pflegeheimes in eine "Besondere Wohnform für Menschen mit Beeinträchtigungen" vor (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 14 "Altenhilfezentrum Pinnow".

Der Planbereich des vB-Plans wird vom Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind danach Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

Gemäß § 1 Nr. 1 der Durchführungsvertrages vom 25.05.2009 verpflichtet sich der Vorhabenträger der Gemeinde Pinnow gegenüber zur Verwirklichung des Vorhabens "Altenhilfezentrum Pinnow" entsprechend des vB-Plans Nr. 14 mit folgenden Hauptkomponenten:

- **Neubau eines Alten- und Pflegeheims mit ca. 72 Betten (Haus A)** sowie einer betreuten Wohnanlage mit bis zu 35 WE (Haus C, D und E) und 16 Wohngruppenplätzen (Haus B)

- Neubau von zentralen Parkplatzanlagen
- Neu- und Umbau der notwendigen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen
- Neu- und Umbau von Verkehrswegen innerhalb des Areals

Die Voraussetzungen des § 4 BauNVO liegen vor. Es handelt sich bei einer "Besonderen Wohnform für Menschen mit Beeinträchtigung" um ein Wohngebäude sowie um eine Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die geänderte Nutzung wird durch den Durchführungsvertrag gedeckt. In einem Pflegeheim wohnen pflegebedürftige Menschen und werden unter der Verantwortung professioneller Pflegekräfte betreut, gepflegt und versorgt. Als pflegebedürftig gilt, wer in erheblichem Maße auf Hilfe bei Verrichtungen des täglichen Lebens angewiesen ist. Neben Menschen im hohen Alter können dazu auch Personen mit Behinderung oder chronischer Krankheit zählen.

In der Begründung zum vB-Plan 14 sind Aussagen für das Haus A ausgeführt (sh. Anlage). Die Nutzung wird hier im Sinne der Einschränkung auf das SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) konkretisiert. Auch wird formuliert, dass "ein Lebensraum für alte Menschen" geschaffen werden soll. Eine Definition für "alte Menschen" gibt es nicht.

Beantragt wird eine Unterbringung für Personen mit einem Altersdurchschnitt von 63 Jahren und einem Pflegegrad von 2 bis 5, die Leistungen nach dem SGB XI und SGB XII erhalten.

Im Durchführungsvertrag sind keine Regelungen zur Ausgestaltung und Belegung des Alten- und Pflegeheims getroffen.

Die Gemeinde Pinnow hat am 26.11.2024 das gemeindliche Einvernehmen versagt mit der Begründung, dass die geplante Nutzung nicht durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist.

Auf die daraufhin erfolgte Anhörung durch den Landkreis wurde durch den Antragsteller anliegende Rückantwort zur Anhörung gegeben.

Unter Berücksichtigung dieses Antwortschreibens wird die Gemeinde Pinnow durch den Landkreis um eine erneute Stellungnahme innerhalb eines Monats bis zum 03.02.2025 gebeten.

Weiterhin soll mitgeteilt werden, ob evtl. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre oder Zurückstellung des Baugesuches gemäß §§ 14, 15 BauGB) geplant sind.

Mit dem Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB dürfen u.a. Vorhaben oder bauliche Änderungen im Geltungsbereich nicht mehr durchgeführt werden.

Mit der Zurückstellung nach § 15 BauGB kann die Entscheidung zu einem Vorhaben zeitweise ausgesetzt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Wenn Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung durch die Gemeinde erwogen werden, sind entsprechende neue Planziele zu formulieren, welche die Anwendung der §§ 14 und 15 BauGB begründen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Pinnow erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 240907 für die Teilnutzungsänderung eines Alten- und Pflegeheimes in eine "Besondere Wohnform für Menschen mit Beeinträchtigungen" auf dem Flst. 80/15 der Flur 1 in der Gemarkung Petersberg.

Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre oder Zurückstellung des Baugesuches gemäß §§ 14, 15 BauGB) geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

1	Antragsunterlagen (nichtöffentlich)
2	Rückantwort_Anhörung (nichtöffentlich)