



## **Veränderungssperre für das Gebiet der "Ortsmitte Roßfeld" Nr. F-2022-1B – Zustimmung zur Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Umnutzung einer Wohnung zur Ferienwohnung**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Roßfeld	19.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	23.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	02.05.2024	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Abgrenzungsplan „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B  
Lageplan zum Bauvorhaben

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt gem. § 14 Abs. 2 BauGB einer Ausnahme von den Festsetzungen der am 29.09.2022 beschlossenen Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B zum Antrag auf Umnutzung einer Wohnung zur Ferienwohnung (Btgb-Nr.20-014B) Im Schanzbuck 43 in Crailsheim zu.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Für das Grundstück „Im Schanzbuck 43“, Flurstück Nr. 921, Gemarkung Roßfeld, liegt der Baurechtsbehörde ein Bauantrag auf „Umnutzung einer Wohnung zur Ferienwohnung“ vor. Das Grundstück „Im Schanzbuck 43“ befindet sich planungsrechtlich aktuell im Bereich des seit 03.10.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hummelsberg“ Nr. 161, der hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (1968) festsetzt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO (1968) können „Beherbergungsbetriebe“ in einem WA ausnahmsweise zugelassen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solch eine rechtlich geregelte Ausnahme liegen vor.

Am 29.09.2022 hat der Gemeinderat den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B gefasst. Der Geltungsbereich erstreckt sich auch auf das Baugrundstück „Im Schanzbuck 43“. Ebenfalls wurde für das Plangebiet „Ortsmitte Roßfeld“ eine Satzung über die Veränderungssperre erlassen, die mit öffentlicher Bekanntmachung am 13.10.2022 in Kraft getreten ist. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll zukünftig eine ortsverträgliche Nachverdichtung und (Wohn-)Bebauung in „zweiter Reihe“ ermöglichen.



Hierbei soll darauf geachtet werden, dass sich die neuen Gebäude im Ortskern in ihrer Höhe und ihrer Kubatur am Bestand orientieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sind für die Dauer ihrer Geltungskraft Vorhaben gem. § 29 BauGB, wie der hier vorliegende Bauantrag, nicht zulässig (vgl. § 14 Abs. 2 BauGB und § 3 Nr. 1 die Satzung über die Veränderungssperre). Der eingereichte Bauantrag ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass in der Begründung zur Veränderungssperre keinerlei Ziele bezüglich einer solchen beantragten Nutzung formuliert sind, darüber hinaus sollte sich die Entscheidung über die Ausnahme an der Einhaltung der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B orientieren. Wie bereits erwähnt, sollen demzufolge Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, welche durch die Umnutzung der Wohnung in eine Ferienwohnung nicht berührt werden.

Das Vorhaben befindet sich aktuell noch im Bebauungsplan „Hummelsberg“ Nr. 161, der die in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen planungsrechtlich als zulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (WA) und das Regel-Ausnahmeverhältnis, wonach weiterhin die Wohnnutzung im Plangebiet überwiegt, bleiben bestehen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, der Ausnahme von der Veränderungssperre für die Zulassung des beantragten Vorhabens „Umnutzung der Wohnung zu einer Ferienwohnung“ zuzustimmen, da es den Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B nicht widerspricht.