



## **Veränderungssperre für das Gebiet der "Ortsmitte Roßfeld" Nr. F-2022-1B – Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes zu Garagen**

| <b>Gremium</b>           | <b>Termin</b> | <b>Beratungsfolge</b> | <b>Status</b> |
|--------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Ortschaftsrat Roßfeld    | 06.12.2024    | Kenntnisnahme         | öffentlich    |
| Bau- und Sozialausschuss | 10.12.2024    | Kenntnisnahme         | öffentlich    |
| Gemeinderat              | 19.12.2024    | Kenntnisnahme         | öffentlich    |

### **Anlagen**

Baugesuch Hasengartenweg 7 (Pläne – geschwärzt)  
Rahmenplan Auszug  
Lageplan Veränderungssperre

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **NI-Check**

- Die Durchführung des NI-Check ist erfolgt (liegt als Anlage bei).  
 Die Durchführung des NI-Check ist nicht erfolgt (  nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog).

### **Begründung**

Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben der Stadt Crailsheim.

### **I. Beschlussvorschlag**

Das Gremium nimmt die Sitzungsvorlage mit Anlagen zur Kenntnis.

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

Für das Grundstück „Hasengartenweg 7“, Flurstück Nr. 80, Gemarkung Roßfeld, im Ortsteil Roßfeld, liegt der Baurechtsbehörde ein Bauantrag für den „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes zu Garagen“ vor. Das



Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Gebiet „Ortsmitte Roßfeld“, die zur Sicherung des mit erneutem Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B beschlossen wurde. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.10.2024 um ein weiteres Jahr bis zum 13.10.2025 verlängert. Die Bauherren haben für ihr Bauvorhaben die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB beantragt. Eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Die Ziele und Zwecke der Planung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B hat der Gemeinderat am 08.02.2024 mithilfe einer Rahmenplanung zur Entwicklung des Ortskerns konkretisiert und als Grundlage für den Aufbau der weiteren Bauleitplanung beschlossen.

Das Bauvorhaben „Hasengartenweg 7“ befindet sich nach dieser Rahmenplanung im „Entwicklungsbereich 2, Zone 2“. Die städtebaulichen Prinzipien in Zone 2 umfassen folgende Aussagen:

- Wohnen im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (WA)
- Zwei Vollgeschosse plus Dach
- GRZ bis 0,4
- Satteldach
- Raumkante beachten
- Giebelständig zur Reußenbergstraße

Die beiden letztgenannten Punkte beziehen sich auf Grundstücke entlang der Reußenbergstraße und haben für das Grundstück Hasengartenweg 7 keine Bedeutung. Das geplante Bauvorhaben eines „Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes zu Garagen“ ist somit mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ bis 0,4 und einem Satteldach mit der künftigen Planung vereinbar, sodass der Sicherungszweck der Veränderungssperre gewahrt bleibt.

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

Da bei diesem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen, muss die Untere Baurechtsbehörde von der Veränderungssperre eine Ausnahme nach § 14 Abs.2 BauGB zulassen. Nach Rechtsprüfung wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der Gemeinderat über die Entscheidung der Unteren Baurechtsbehörde lediglich in Kenntnis zu setzen ist und nicht, wie in der Vergangenheit bereits geschehen, um das gemeindliche Einvernehmen gebeten wird. Der Gemeinderat wird als zuständiges Organ für die Bauleitplanung über diese Zulassung der Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt.