

# Beschlussvorlage 2021/0846



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.06.2021	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	29.06.2021	Entscheidung	öffentlich

---

## Betreff

10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2013 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Hintergrund dieser Änderung war, dass seinerzeit bei der Verwaltung eine Nutzungsänderung von Büroraum zu Wohnen im Dachgeschoss des Gebäudes Sperbersloher Str. 1 - 9, Fl.Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten eingegangen ist.

Der Planbereich der 4. Änderung ist als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen. In seinen textlichen Festsetzungen unter § 2 regelt dieser, dass „Ausnahmsweise Betriebswohnungen zugelassen werden können“. Aufgrund dessen wurde damals die Nutzungsänderung mit einer Befreiung zu dieser Regelung beantragt. Der Antrag fand keine Zustimmung, da keine Prüfung zur Konfliktsituation Wohnen und Gewerbe vorlag. Eine Verträglichkeitsprüfung (Immissionsschutzgutachten) durch ein Ingenieurbüro wurde anschließend durchgeführt und ergab ein verträgliches Ergebnis. Mangels erforderlicher Zuarbeiten durch die Antragsteller, wurde das Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

Nachdem die Wohnung im Dachgeschoss derzeit zur Veräußerung steht, ist der Makler auf die Verwaltung zugekommen, mit der Bitte das Verfahren wieder aufzunehmen, um die bisherige Illegalität des Wohnens zu beseitigen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.12.2013 gefasst.

Eine Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da diese die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden kann auf das Landratsamt Roth als einzige in ihren Belangen betroffene Behörde beschränkt werden. Dem Landratsamt ist die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu ermöglichen. Die Frist zur Stellungnahme darf zwei Wochen nicht unterschreiten.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung 10.06.2021 einschließlich der Begründung und beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung nach Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, dem Landratsamt als einzige in ihren Belangen berührte Behörde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.

**Anlagen:**

Entwurf\_10. Änderung\_B-Plan\_Neues Ortszentrum\_