

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/448/2014**

Referat:	Baureferat	Datum:	23.09.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	97/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.10.2014	öffentlich

### **Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Sorgwiesen 3**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 11, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Der Bauherr beabsichtigt, den Büroanbau im Süden der Lagerhalle auf dem Anwesen Sorgwiesen 3 in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber umzunutzen. Erweiterungen des Gebäudes werden nicht nötig. Insgesamt sollen dort maximal 56 Personen untergebracht werden. Die Unterkunft soll für fünf Jahre an die Regierung von Mittelfranken verpachtet werden.

Bereits in der Sitzung vom 03.04.2014 hat der Bau- und Umweltausschuss der Nutzungsänderung des Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Sorgwiesen 1 a in eine Herberge für elf Asylsuchende das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Roth genehmigt.

Ob das nun vorgelegte Vorhaben zulässig ist, ist strittig. Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber werden nach in der Rechtsprechung herrschenden Meinung als soziale Einrichtungen gesehen. Unerheblich ist, ob es sich um gewerbliche oder öffentliche bzw. gemeinnützige Einrichtungen handelt. Anlagen für soziale Zwecke können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bebauungsplan Kleinschwarzenlohe Nr. 11 umfasst ein relativ kleines Gebiet mit nur wenigen Gewerbetreibenden. Nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Bei Zulassung einer zweiten Gemeinschaftsunterkunft in der beantragten Größenordnung besteht für die übrigen Gewerbetreibenden aufgrund des nur kleinen Gebiets die Gefahr, dass sich der Charakter des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets in den eines Mischgebiets wandelt, so dass ggf. die Ausübung der gewerblichen Nutzung wie bisher beeinträchtigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Behandlung des Antrags daher zunächst zurück gestellt

werden und das Landratsamt Roth als zuständige Genehmigungsbehörde um Stellungnahme gebeten werden, ob das Vorhaben noch im Wege einer Ausnahme genehmigungsfähig ist.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bislang über eine Kleinkläranlage. Derzeit wird durch den Planer geprüft, ob die bestehende Kleinkläranlage ausreichend ist bzw. ob eine Anpassung erfolgen muss. Ein öffentlicher Kanal ist bislang noch nicht in die Straßenfläche verlegt, da der Markt Wendelstein noch nicht Eigentümer der Wegefläche ist.

**Beschlussvorschlag:**

Die Behandlung des Antrags wird zurück gestellt. Das Landratsamt Roth als zuständige Genehmigungsbehörde wird um Stellungnahme gebeten, ob das Vorhaben noch im Wege einer Ausnahme genehmigungsfähig ist.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Die Unterlagen liegen in den Fraktionen vor.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister