



Hauptamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/109/2023

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

26.09.2023

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf öffentlicher Grünfläche

(Bebauungsplan Weiherbraike)

- Änderung des Bebauungsplanes

III. Anlagen

Bebauungsplan Weiherbraike

Auszug Vereinbarung Eigentümer

Auszug Vereinbarung Eigentümer Plan

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhalts:

Auf die Beratungen im Gemeinderat (Sitzung vom 24.01.2023) und im Technischen Ausschuss (20.04.2023) wird verwiesen.

Das Grundstück Flst.Nr. 716/28, Gem. Sontheim (Sofienstraße 27, Sontheim) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherbraike“.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Der Bebauungsplan „Weiherbraike“ setzt im östlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Straße „Am Meilenstein“, eine öffentliche Grünfläche (Flst.Nr. 716/29), sowie östlich der Flurstücke 716/25, 716/26, 716/27 und 716/28 eine private Grünfläche fest.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind lt. Festsetzungen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Es ist eine 4 m über dem Gelände hohe Lärmschutzeinrichtung herzustellen.

Eine entsprechende Lärmschutzwand wurde von der Gemeinde errichtet.

Beim Verkauf des Flurstücks 716/28, Gem. Sontheim wurde zwischen der Gemeinde Sontheim an der Brenz und dem heutigen Eigentümer vereinbart, dass der Eigentümer berechtigt ist, die Fläche (öffentliche Grünfläche), welche östlich an die private Grünfläche angrenzt, als Gartenfläche zu nutzen.

Der Weg zur und entlang der angrenzenden Lärmschutzwand muss dabei für Reparatur- und Wartungsmaßnahmen für die Gemeinde Sontheim an der Brenz oder von diesem beauftragten Drittem zugänglich bleiben.

Der Eigentümer hat auf der öffentlichen Grünfläche (Flst.Nr. 716/29) einen Stellplatz für ein Wohnmobil errichtet und diesen eingezäunt.

Um bauplanungsrechtlich eine formelle sowie materielle Rechtmäßigkeit zu erreichen hat der Eigentümer eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Diese ist dann möglich, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Gemeinderat hat sich nach einer Ortsbesichtigung durch den Technischen Ausschuss für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Der Befreiungsantrag wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Heidenheim als zuständiger Baurechtsbehörde geprüft, das Landratsamt vertritt die Rechtsauffassung, dass eine Befreiung rechtlich nicht möglich ist, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Hierüber wurde der Eigentümer vom Landratsamt Heidenheim unterrichtet. Über dieses Ergebnis wurde auch der Gemeinderat durch die Gemeindever-

waltung informiert.

Der Eigentümer hat sich nun an die Gemeindeverwaltung gewandt, um eine positive Lösung zu erreichen, da ansonsten eine Rückbauanordnung droht.

Die Gemeindeverwaltung hat sich mit den Vertretern des Baurechtsamtes diesbezüglich nochmals in Verbindung gesetzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Landratsamt Heidenheim an seiner Rechtsauffassung festhält. Eine Genehmigung des Vorhabens wäre nur möglich, wenn die Gemeinde Sontheim an der Brenz den Bebauungsplan „Weiherbraike“ entsprechend ändert. Erschwerend kommt hierbei hinzu, dass die ausgewiesene Grünfläche als Ausgleichsfläche anzusehen ist. Dementsprechend müsste bei einer Änderung des Bebauungsplanes ein Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Da wegen der durchgeführten Bebauung ein Ausgleich im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich ist, müsste der Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des bisherigen Plangebietes erfolgen, wobei eine rein deklaratorische Benennung nicht ausreichend ist.

Eine entsprechende Bebauungsplanänderung wäre daher sehr verwaltungs- und kostenaufwändig. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens unverhältnismäßig.

Das Landratsamt Heidenheim hat die Gemeindeverwaltung gebeten, bis spätestens Ende September 2023 eine entsprechende positive oder negative Entscheidung über die Einleitung eines Änderungsverfahrens mitzuteilen.

Beschlussvorschlag

Die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird abgelehnt.