



## Sitzungsvorlage

**Gemeinderatssitzung vom: 18.03.2024**

**öffentlicher Teil**



**nicht öffentlicher Teil**

**TOP Nr. 3: Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes  
„Elogiuskapelle/Stöckberg“ - Aufstellungsbeschluss**

Am 19.12.2022 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Elogiuskapelle/Stöckberg“ im so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Mit Entscheidung vom 18.07.2023 stellte das Bundesverwaltungsgericht die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union und damit dessen Unanwendbarkeit fest. Nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren sind abubrechen und auf das bauplanungsrechtliche Regelverfahren umzustellen.

Seitens der Baurechtsbehörde beim LRA Sigmaringen wird empfohlen einen erneuten Aufstellungsbeschluss für die geplante Bebauungsplanerweiterung im Regelverfahren zu fassen.

Beim Aufstellungsbeschluss handelt es sich um den ersten Verfahrensschritt der Bauleitplanung. Mit dem Aufstellungsbeschluss verdeutlicht der Gemeinderat zunächst seine Absicht, für den bezeichneten Bereich Planungsrecht zu schaffen.

Im nächsten Schritt wird ein erster Vorentwurf gefertigt, der der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB vorgestellt wird.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Beteiligungen wird ein Satzungsentwurf des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Festsetzungen und zugehöriger „Örtlicher Bauvorschriftensatzung“ gefertigt. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Billigung durch den Gemeinderat der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung vorgestellt.

Im Anschluss erfolgt die Erstellung des endgültigen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung oder Ablehnung der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bingen verfügt – mit Ausnahme eines verbliebenen Bauplatzes auf dem Lammareal – derzeit über keine eigenen frei verfügbaren Wohnbauplätze mehr. Die zuletzt im Baugebiet „Hinter dem Sportplatz“ erschlossenen 21 Bauplätze wurden innerhalb kurzer Zeit in den Jahren 2019 bis 2022 an Bauwillige veräußert.

Die Bemühungen von Gemeinderat und Verwaltung zur Erschließung eines weiteren größeren Neubaugebiets zur Deckung des Wohnbedarfs scheiterten zuletzt an der Verfügbarkeit geeigneter Flächen zu angemessenen Preisen, oder an entgegenstehenden umweltrechtlichen Belangen potentieller Flächen.

Nach umfangreicher Recherche sind die gemeindeeigenen Flächen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr.: 1607/2 und 3367 nördlich der Elogiusstraße derzeit die einzig verfügbaren Flächen um wenigstens 4 weitere Wohnbauplätze in der Gemeinde zu schaffen.

Die Grundstücke sind derzeit noch mit Wald bestockt und grenzen an den im Norden anschließenden Gemeindewald. Nach ersten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbereichen beim Landratsamt Sigmaringen (Baurecht, Forst, Umwelt- und Naturschutz) kann der beabsichtigten Bebauungsplanerweiterung und der damit verbundenen Waldumwandlung unter Auflagen zugestimmt werden.

Planungsziel ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in ortsüblicher Bebauungsdichte zu schaffen. Vorgesehen sind 4 Bauplätze zwischen 500 bis 600 m<sup>2</sup>. Die Bebauung soll vorzugsweise mit Einzelhäusern erfolgen. Die Erschließung erfolgt über die „Elogiusstraße“.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen nicht enthalten und befindet sich im Außenbereich.

Sämtliche Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bingen, so dass eine unmittelbare Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

### **Voraussichtliche Kosten:**

Die voraussichtlichen Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Erschließung der geplanten 4 Bauplätze belaufen sich auf mindestens 195.000 EUR oder 47.500 EUR je Bauplatz. Die Kosten beinhalten u.a. Honorare (Bebauungsplan, Artenschutz und Umweltbericht), Herstellung Kanal- u. Wasserhausanschlüsse, Vermessungskosten, Wert einzubringender Ökopunkte, Kosten Ausgleichsmaßnahmen und den Wert eingebrachter Grundstücksflächen.

### **Weitere Angaben zum Plangebiet:**

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung umfasst ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Davon liegen bereits rund 600 m<sup>2</sup> innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Elogiuskapelle/Stöckberg“ und rund 1.700 m<sup>2</sup> im Außenbereich. Folgende Flurstücke sind in das Plangebiet einbezogen: Teilfläche von Flst.-Nr. 1607/2 und Teilfläche von Flst.-Nr.: 3367, Gemarkung Bingen.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist nachfolgend durch eine rot gestrichelte Linie gekennzeichnet. Die Fläche ist grau hinterlegt. Die Geltungsgrenze des bisherigen Bebauungsplanes „Elogiuskapelle/Stöckberg“ ist als schwarz gestrichelte Linie dargestellt.



***Beschlussvorschlag:***

**Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Elogiuskapelle/Stöckberg“ um die im oben abgedruckten Lageplan gekennzeichnete Fläche (rot gestrichelte Umrandung) zu erweitern und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan für Wohnnutzung für die bezeichnete Fläche aufzustellen.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**