



Rathaus



3

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

# JUNGINGEN „ORTSMITTE II“

# Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

## Jungingen „ORTSMITTE II“

Im Auftrag der  
Gemeindeverwaltung Jungingen  
Lehrstraße 3  
72417 Jungingen

### Projektbearbeitung:

M. Sc. Annette Kialunda  
M. Eng. Jonas Wolf

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wohnraum- und Quartiersentwicklung

Gewerbeentwicklung Sanierung und Kommunalberatung

Stand September 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Rechtsgrundlage .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Vorgehensweise .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>8</b>
4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung.....	8
4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	19
4.3 Abwägung .....	35
<b>5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen .....</b>	<b>37</b>
<b>6. Sanierungskonzeption .....</b>	<b>39</b>
<b>7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).....</b>	<b>40</b>
<b>8. Wahl des Sanierungsverfahrens .....</b>	<b>41</b>
8.1 Gesetzliche Grundlagen .....	41
<b>9. Begründung der Verfahrenswahl.....</b>	<b>43</b>
<b>10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....</b>	<b>45</b>

## Vorbemerkung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Jungingen 2040 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | „Ortsmitte II“ wurde am 09.11.2023 beschlossen. Dieses Konzept bildet die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Jungingen. Der Bereich „ORTSMITTE II“ bildet dabei den Schwerpunkt bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die erfolgreiche Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2024, um die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln durchzuführen.

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde im Mai 2024 in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes „ORTSMITTE II“ wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Jungingen in der Sitzung am 18.04.2024 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „ORTSMITTE II“ gefasst und am 20.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEKs zu konkretisieren und dabei besonders die Gebäude- und Wohnungszustände sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu erheben.

Darüber hinaus werden auch das Neuordnungskonzept und die Finanzierungsübersicht konkretisiert und die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets geschaffen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Empfehlung des passgenauen Sanierungsverfahrens und der Festlegung der Sanierungssatzung, sowie die Grundsätze der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.

## 1. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Neben der Umsetzung des GISEKs soll die Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, mit einer etwaigen Förderung durch die Gemeinde Jungingen durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein guter Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesetzt werden.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 20.06.2024 finden die § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Befragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Beteiligung am Verfahren wurde von zahlreichen Eigentümern wahrgenommen. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 4.1 zusammenfassend beschrieben.

## 2. Vorgehensweise

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß § 141 Absatz 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem GISEK liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Ortsmitte Jungingen sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Aufwertung vor. Zudem wurde im Rahmen der Erarbeitung des GISEKs ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist damals jedoch noch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des GISEKs „Ortsmitte II“, die für Gemeinde Jungingen herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität überprüft. Zum zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wird das GISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage der Gebäudestruktur zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalyse wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangreiche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

### 3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Untersuchungsgebiets entsprechen dem Neuantrag und sind im nachfolgenden Plan ersichtlich.

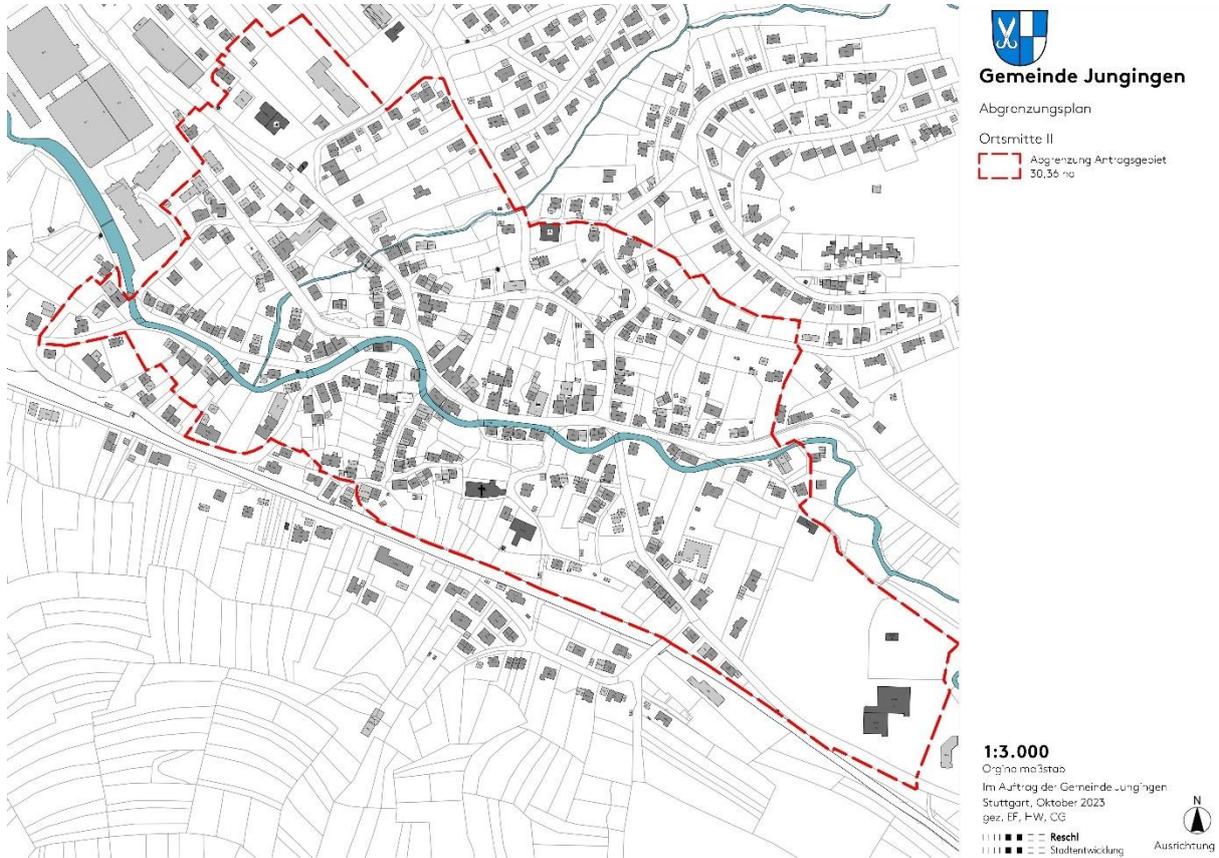


Abbildung 1 Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte II" Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2024

## 4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

### 4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

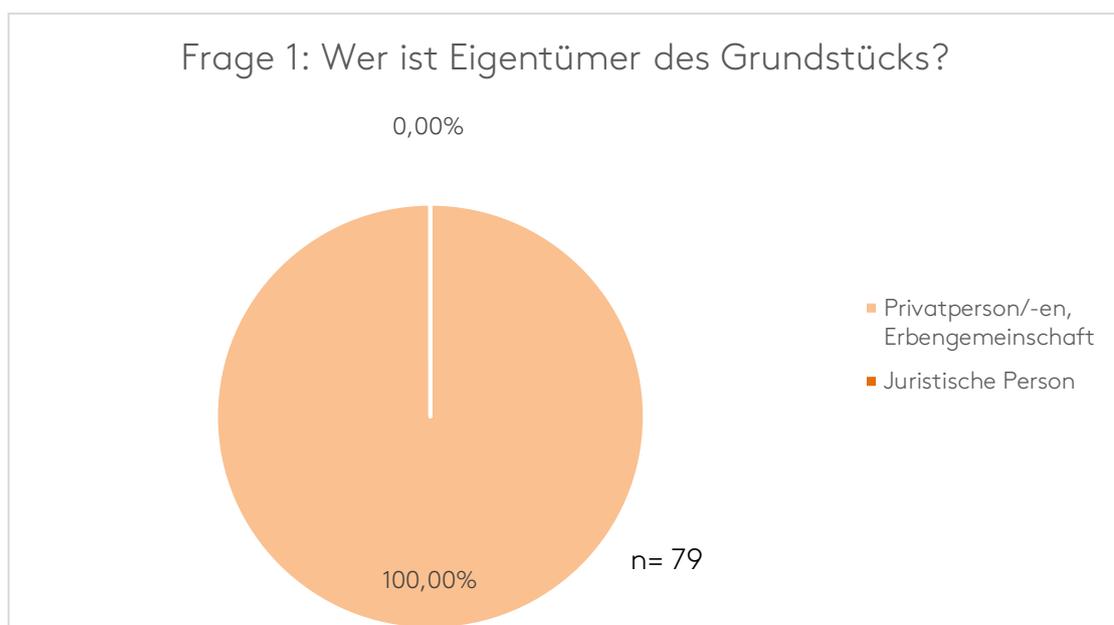
Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im Juni und Juli 2024 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 17.07.2024 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 260 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mietern/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 90 zurückgesandt oder online ausgefüllt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 34,6 %.

Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um 223 Einzelobjekte (Haupt- und Nebengebäude) handelt.

Bei der Beteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Melderegister aufgeführt sind. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereiteten Untersuchungen liegen für 79 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 35,4 Prozent des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

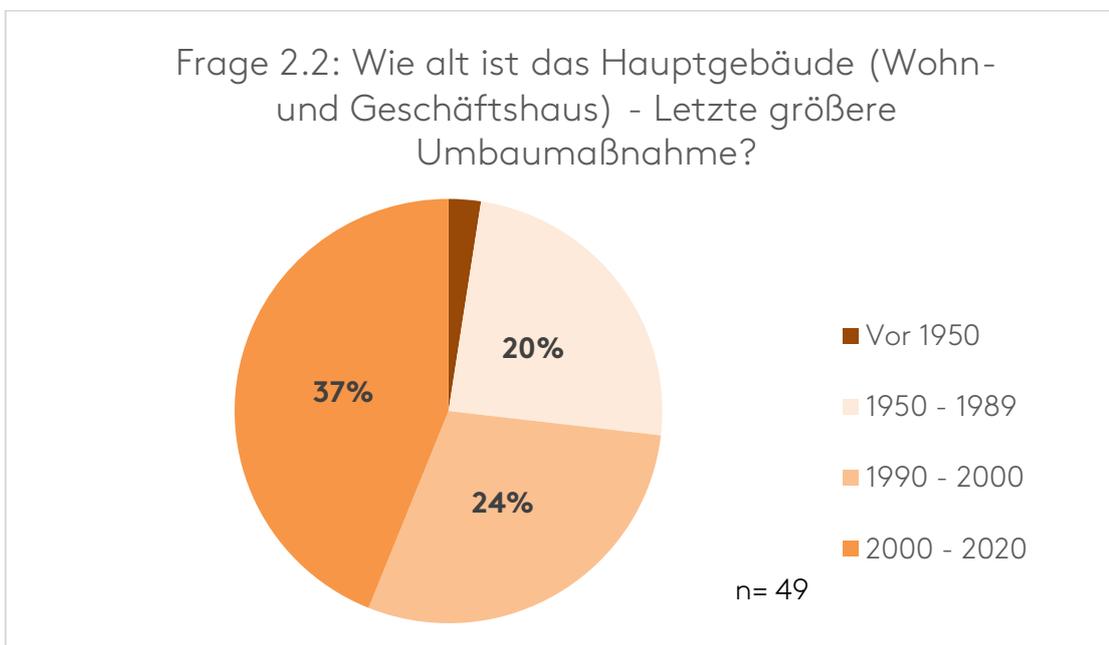
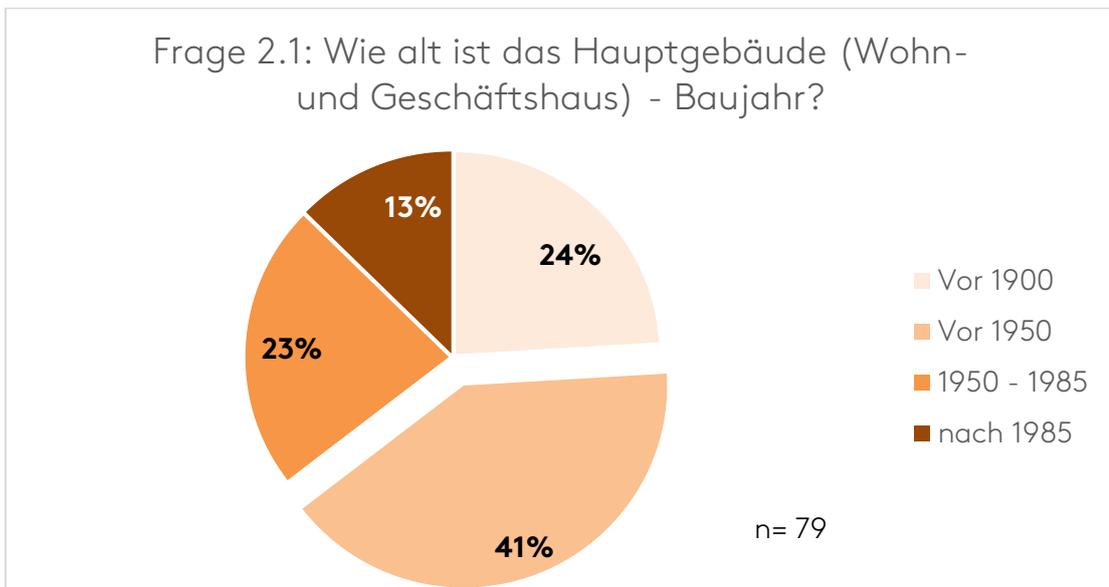
#### Frage: Eigentümer des Grundstücks

Bei der Verteilung sieht man deutlich, dass es nur private Personen sind, die Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind.

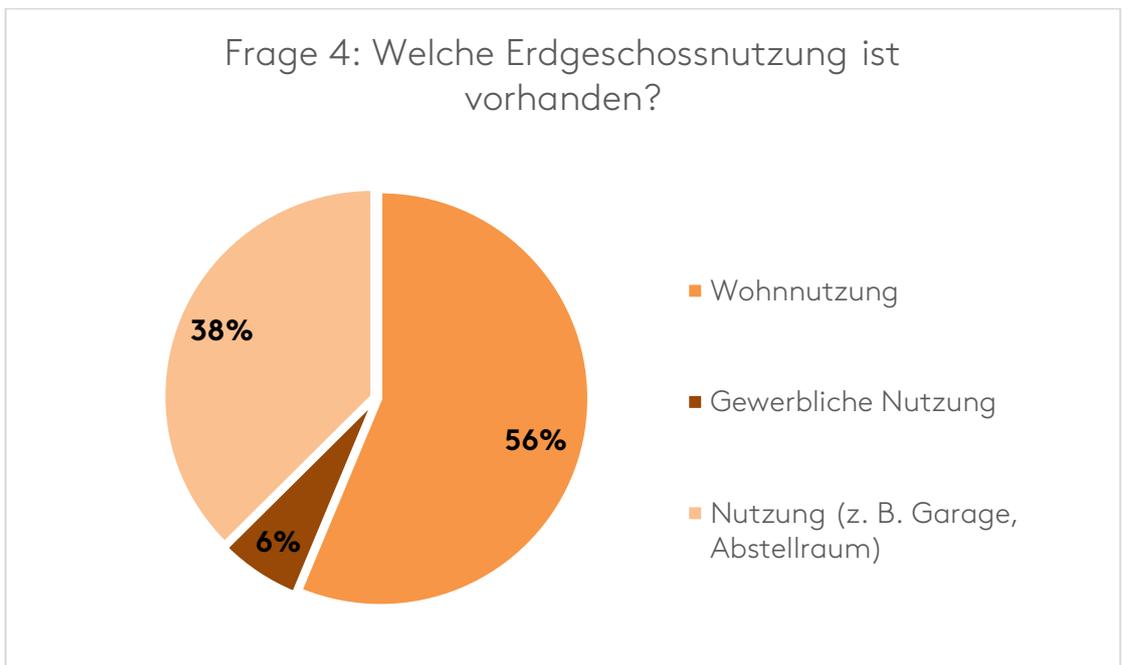
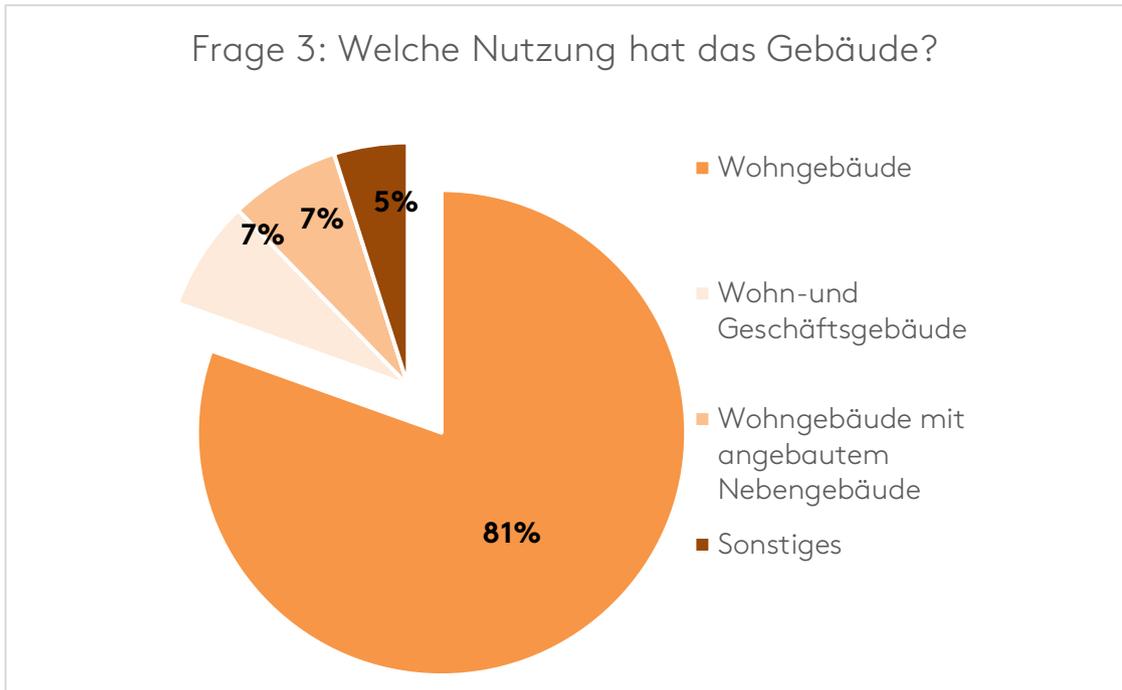


### Frage: Baujahr des Gebäudes

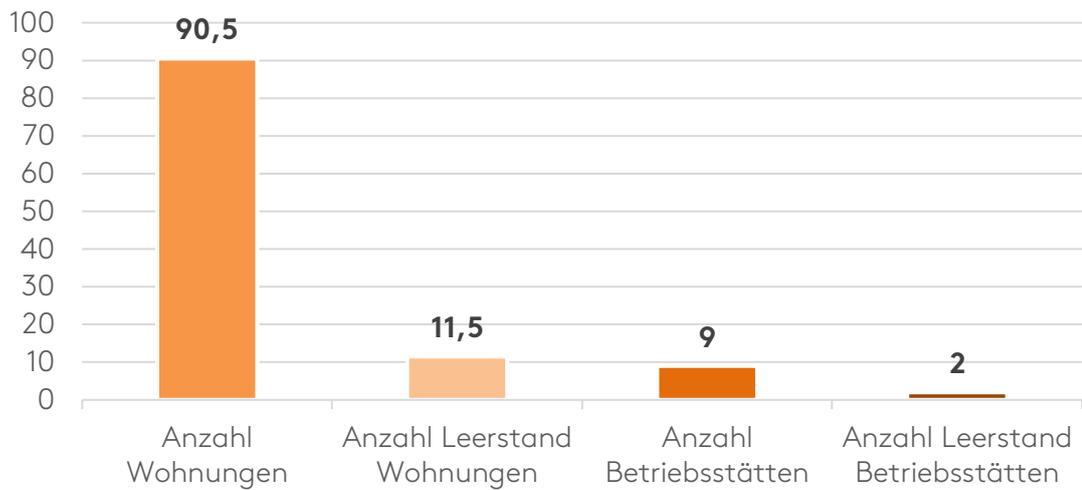
Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualtersklassen dar. Mit insgesamt rund 41 % vor 1950 wurde der Großteil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 23 % der Gebäude sind mindestens 39 Jahre alt.



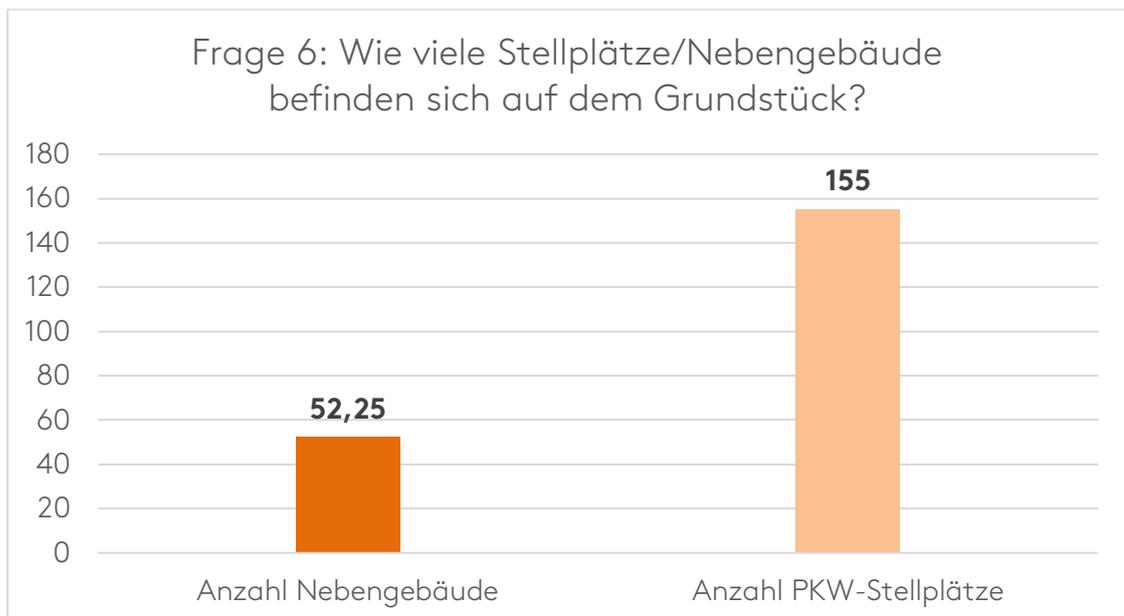
**Frage: Nutzungen**



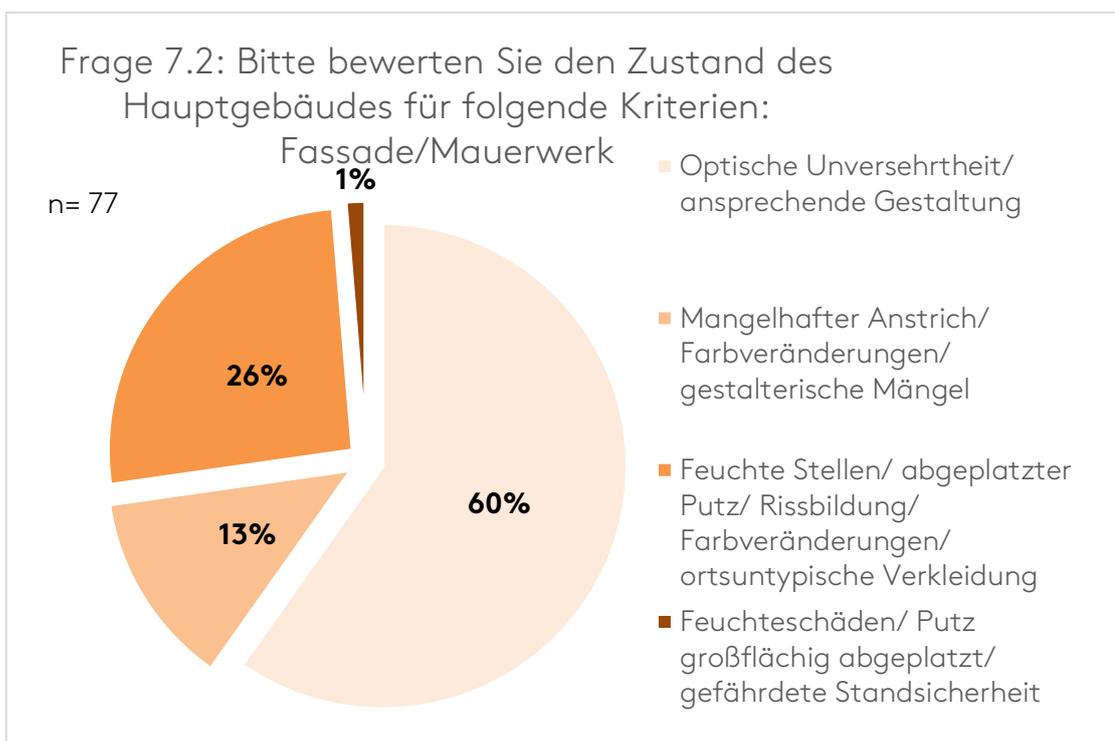
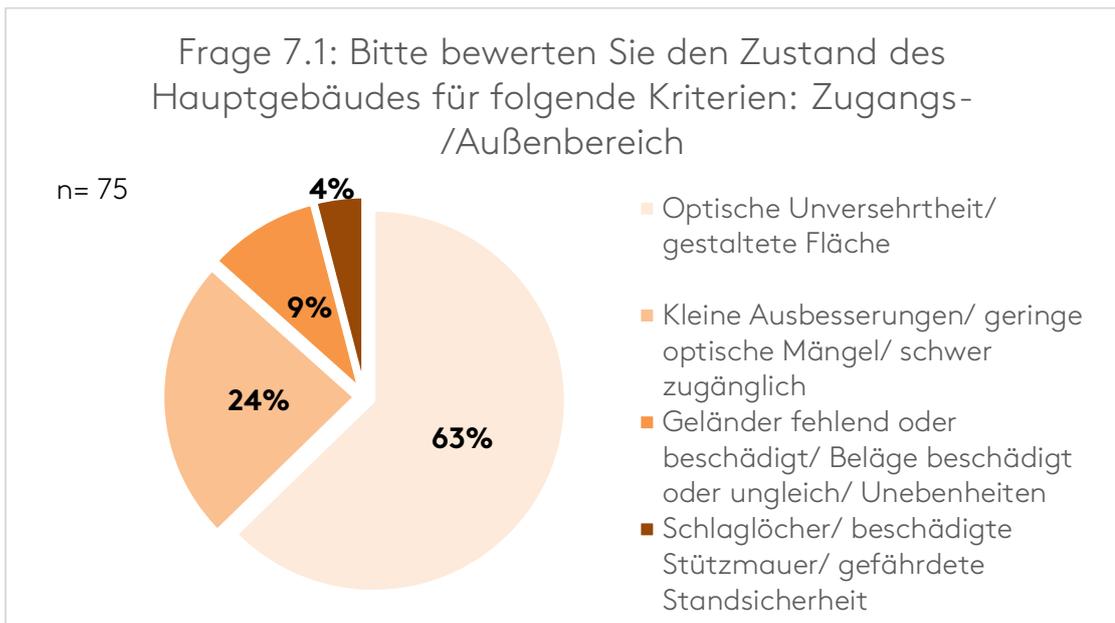
Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?

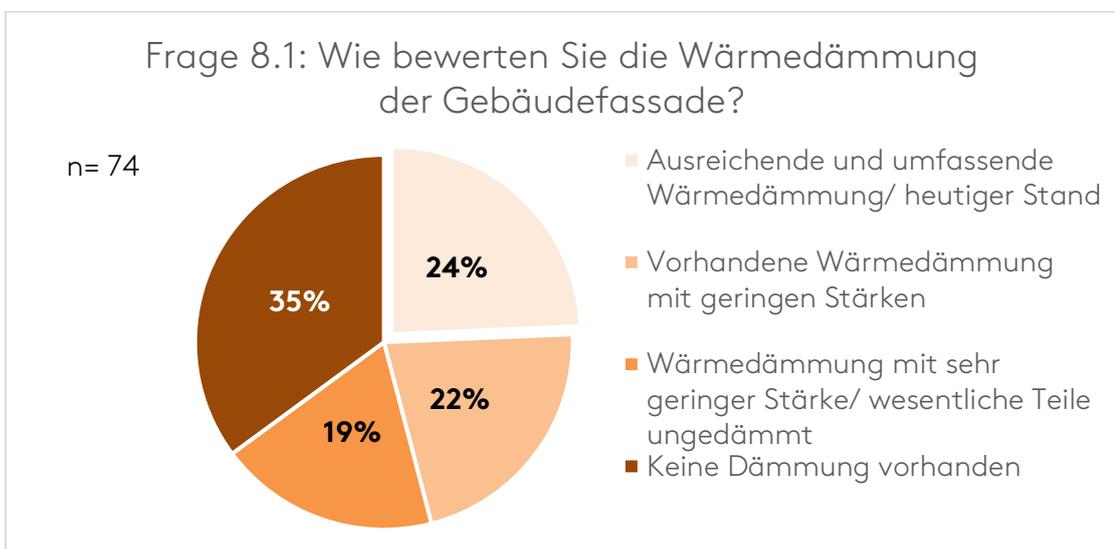
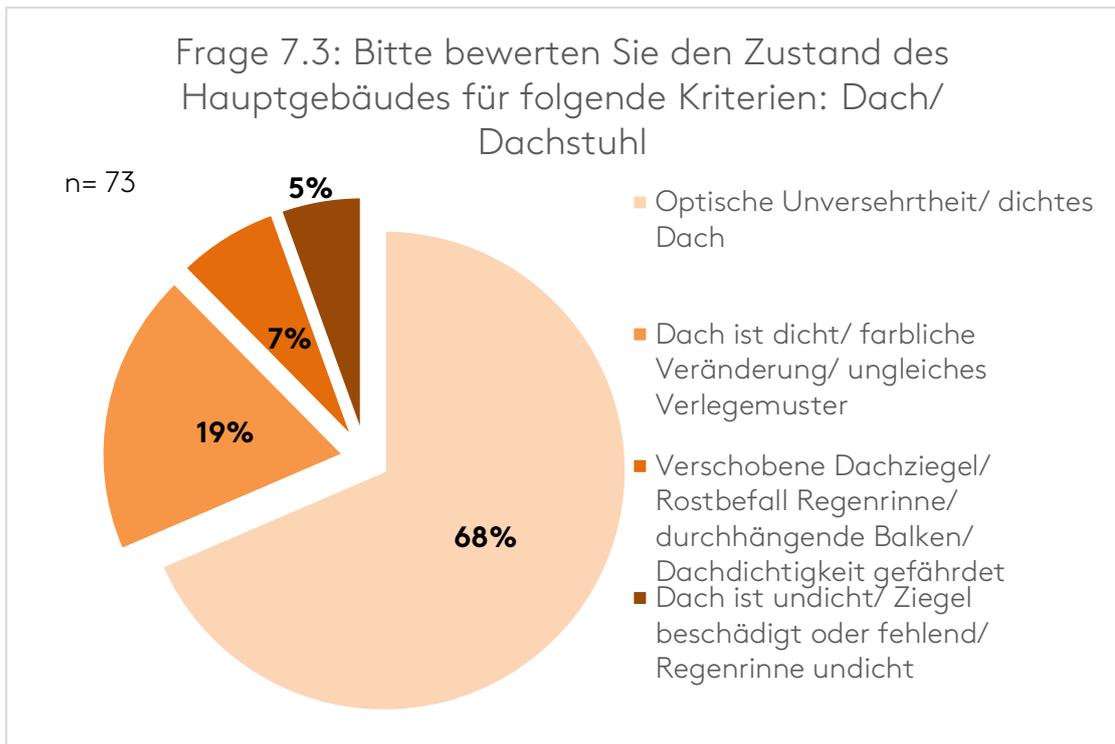


Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?

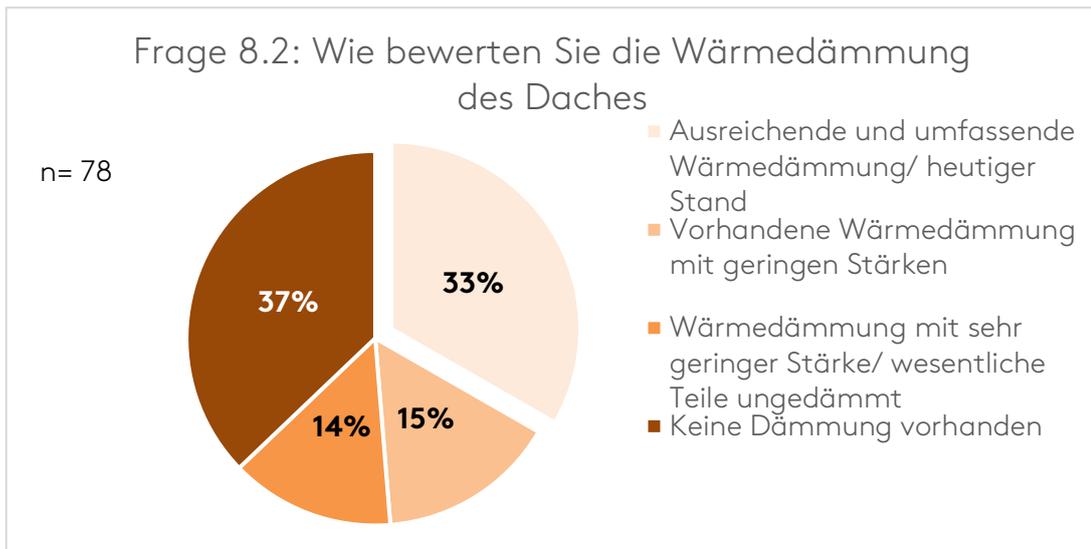


**Frage: Zustand des Gebäudes**



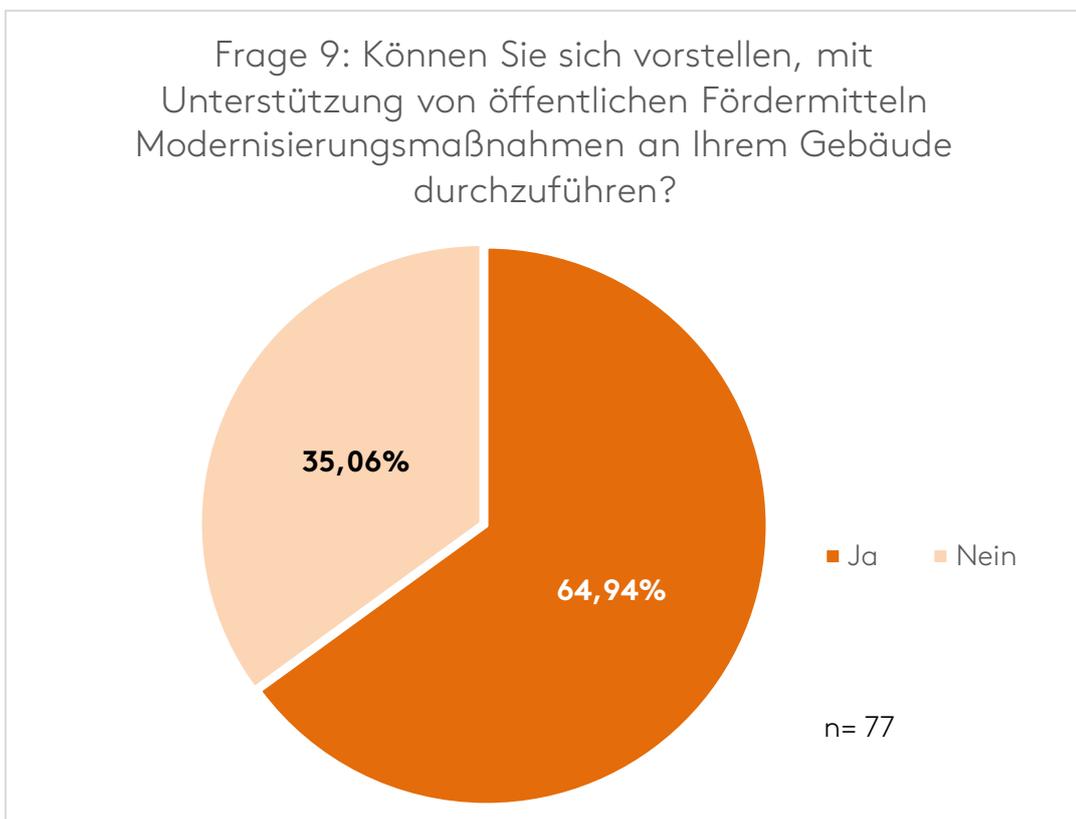


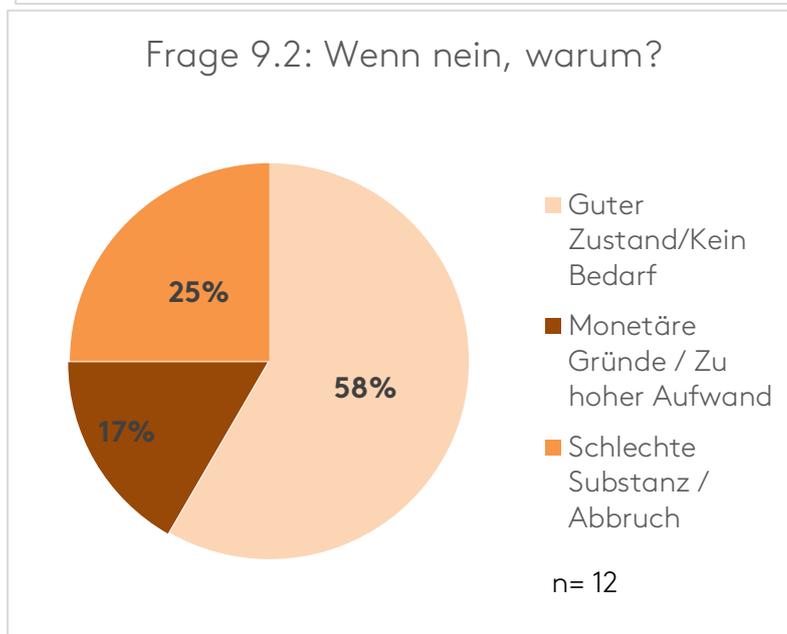
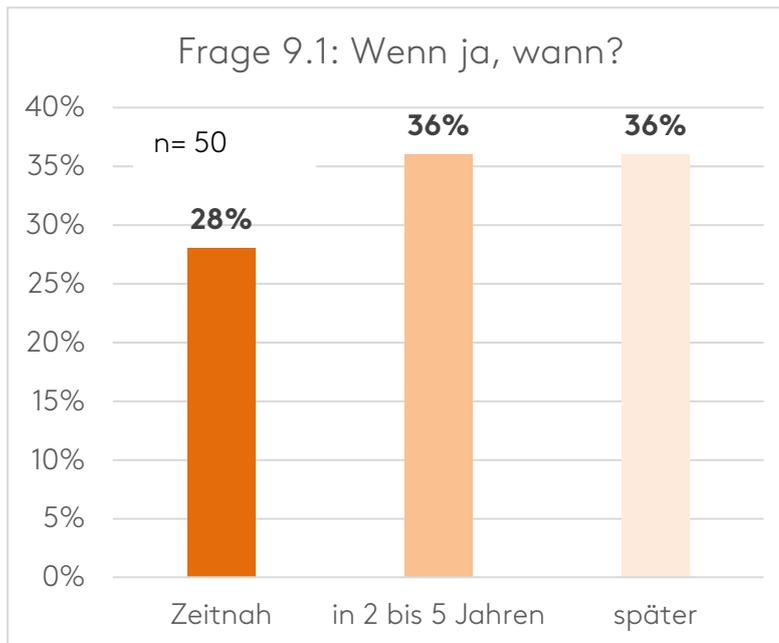
Der Zustand der Gebäude beim Zugangsbereich, der Fassade und dem Dach wird mit durchschnittlich 64 Prozent als optisch unversehrt bezeichnet. Gut 36 Prozent durchschnittlich sehen einen Handlungsbedarf, wobei durchschnittlich 17 Prozent einen dringenden Handlungsbedarf sehen.



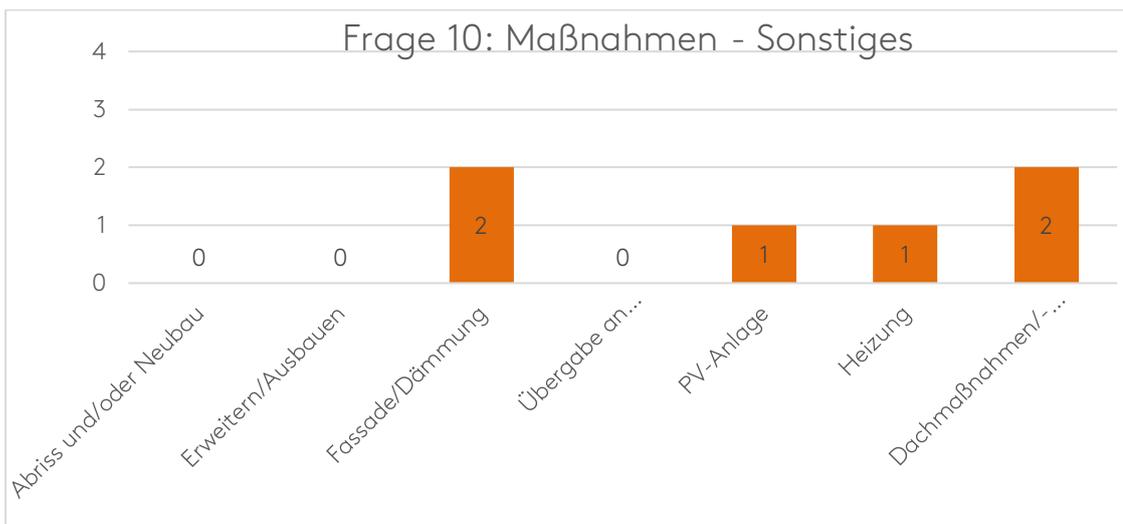
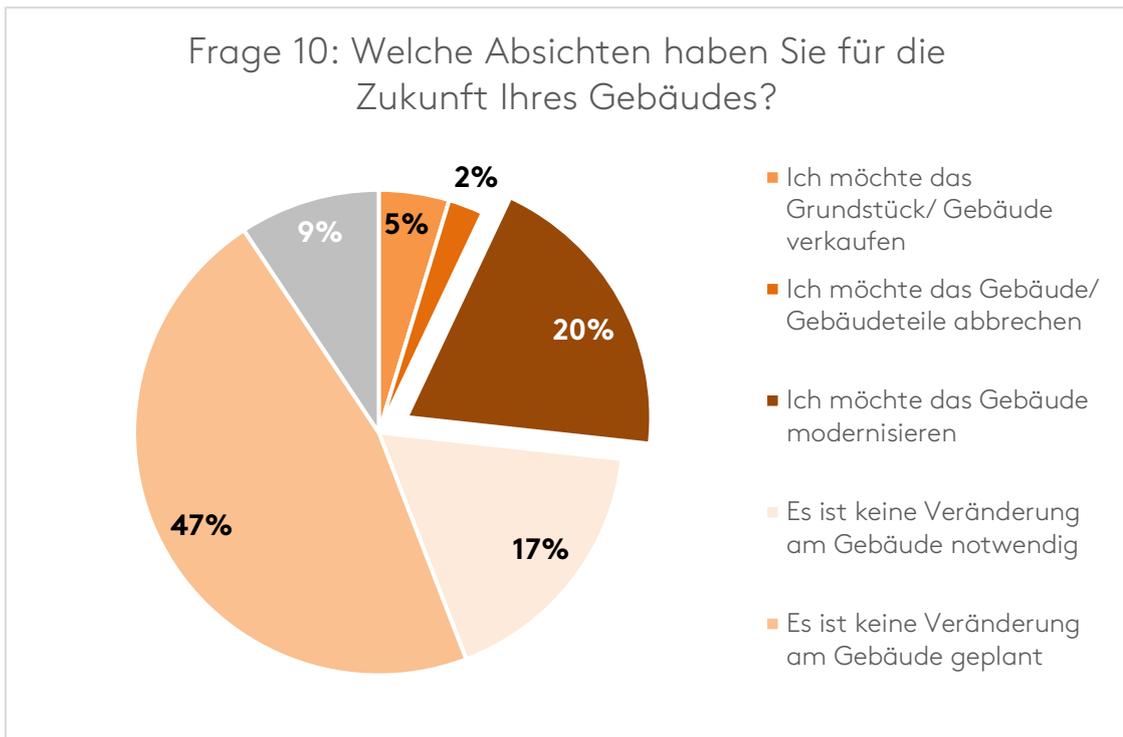
Bei der Bewertung der Dämmung zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 51 Prozent des Daches und 54 Prozent der Fassaden weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind über 75 Prozent der Gebäudefassaden und gute 65 Prozent der Dachdämmungen betroffen. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.

#### Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen

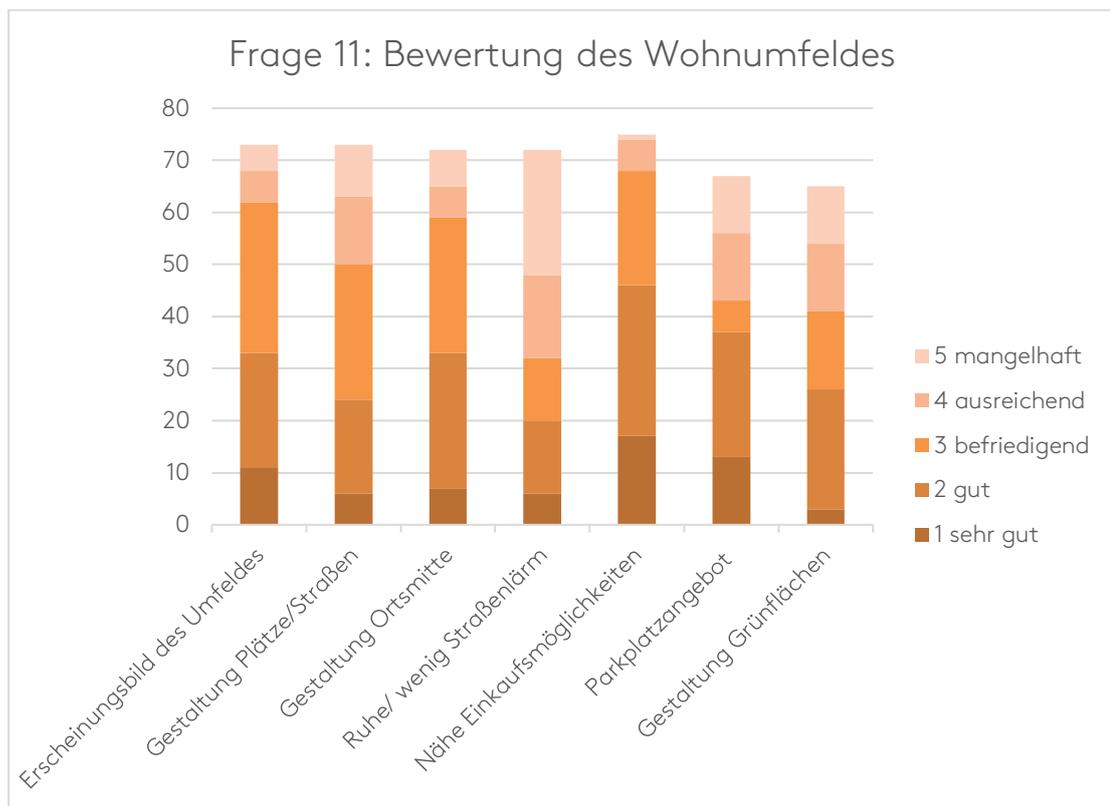




Bei Frage 9 wird der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Hierbei wird deutlich, dass die angestrebten Maßnahmen sich auf den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets verteilen. Es liegt eine hohe Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel vor.



### Frage: Wohnumfeld Bewertung



Bei der Bewertung des Wohnumfeldes ist bei den Ergebnissen vor allem die Ruhe/ wenig Straßenlärm, als auch das Parkplatzangebot als eher mangelhaft bewertet wurde, was vor allem dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße bzw. Bundesstraße (B 32) geschuldet ist.

Dahingegen wurde die Gestaltung des Umfeldes, die Nähe der Einkaufsmöglichkeiten und die Gestaltung der Ortsmitte als sehr gut bis befriedigend eingestuft. Bei der Gestaltung der Grünflächen und der Gestaltung der Plätze/Straßen werden Verbesserungsbedarfe gesehen.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet waren beispielsweise folgende Nennungen:

- Verkehrsberuhigung/30er-Zone (4 Nennungen)
- Mehr Grünflächen/Bäume (3 Nennungen)
- Spielplatz für Kinder (2 Nennungen)
- Beseitigung von Gebäudeleerständen (1 Nennung)

### **Modernisierungsabsichten**

Bei 17 Gebäuden sind Erneuerungs-, bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen, die entsprechend der Beschreibung der Eigentümer als Modernisierungen mit einfacher oder umfangreicher Intensität eingeordnet werden können und somit geeignet sind, die Sanierungsziele zu erfüllen und den Bestand nachhaltig zu verbessern und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber hinaus wurde ein Abriss und Neubau, sowie vier Verkäufe als Maßnahme genannt und eine Rückmeldung zu einem nicht angefragten Grundstück gegeben, das außerhalb des Untersuchungsbereichs liegt.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegeben wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 1).

Die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden kann.

Zusammenfassend stimmen die Hinweise und Erwartungen der Befragten an die Sanierungsdurchführung mit dem durch planerische Vorarbeiten ermittelten Bedarf größtenteils überein. Dies lässt auf ein Interesse und die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung des Ortskerns schließen. Dieses Interesse soll weiterhin durch Informationsveranstaltungen, Flyer, etc. aufrechterhalten werden, um die Koordination verschiedener Maßnahmen optimal planen und mit hoher Akzeptanz durchführen zu können.

#### 4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes "ORTSMITTE II" beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Von den insgesamt 27 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 12 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 15 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben fünf keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). 10 Träger haben keine Bedenken oder Hinweise und Anregungen geäußert (siehe Tab. 2)

Alle Anregungen und Hinweise flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach dem Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Planverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Regionalverband Neckar-Alb	02.07.24	<p>Als Sanierungsziele werden genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz zur Schaffung von Wohnraum</li> <li>- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</li> <li>- Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhalt der Nahversorgung.</li> </ul> <p>Das o. g. Sanierungsgebiet umfasst den älteren Teil des Ortes Jungingen. Das Gebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt. Am Südrand des Gebiets verläuft die Bahnlinie, welche als Trasse für den Ausbau (Vorranggebiet) festgelegt ist. <u>Hier muss für den zweigleisigen Ausbau der Schienenstrecke ein 10m breiter Abstand zur vorhandenen Gleismitte nach beiden Seiten gehalten werden, um den Ausbau nicht zu verbauen.</u></p> <p>Im Einzugsbereich der Schienenhaltestelle soll auf eine Verdichtung der Bebauung hingewirkt werden (Plansatz 2 N (5) Regionalplan Neckar-Alb). Der Regionalplan sieht für Jungingen eine Mindestdichte von 50 Einwohnern/ ha vor. <u>Im fußläufigen Einzugsbereich der Schienenhaltestelle sollte also eine höhere Dichte als 50 Einwohner/ha erreicht werden.</u></p> <p>In Jungingen sind die allermeisten Wohngebäude Einfamilienhäuser mit einer großen Wohnung (81%). Dem stehen überwiegend kleine Haushalte mit nur einer oder zwei Personen gegenüber. Vor diesem Hintergrund sollten bei der „Neuordnung und Aufwertung der</p>	-

		<p>Gebäudesubstanz zur Schaffung von Wohnraum" <u>überwiegend kleinere Wohnungen gefördert werden</u>, die dem Bedarf der Bevölkerung besser entsprechen.</p> <p>Für den Erhalt der Nahversorgung ist es aus unserer Sicht wichtig keinen Einzelhandel in nicht integrierter Lage anzusiedeln.</p>	
LRA Zoller- nalbkreis – Bauen und Naturschutz:	18.07.24	<p><b><u>Gewerbeaufsicht, Ansprechpartner: Herr Kröner, Tel.: 92-1767</u></b> Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b><u>Amt für Straßen- und Radwegebau, Ansprechpartner: Herr Sieber, Tel.: 92-1753</u></b> Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Erschließung der Maßnahme erfolgt über Gemeindestraßen zur B 32.</li> <li>2. Die Sichtfelder an den Zufahrten zur Bundesstraße von 3 x 70 m müssen dauerhaft in beide Richtungen von Sichthindernissen von 0,70 – 2,50 m Höhe freigehalten werden.</li> </ol> <p>Der Vorhabensträger wird davon in Kenntnis gesetzt, dass das geplante Gebiet durch Immissionen, (Verkehrslärm und Abgase), der B 32 vorbelastet ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten, eventuell notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, Schutzeinrichtungen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen, nicht beteiligen kann.</p> <p><b><u>Naturschutz, Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342</u></b> Gegenüber den beauftragten vorbereitenden Untersuchungen zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass im weiteren Verfahren bzw. bei konkreten Sanierungs-/Bauarbeiten vorab artenschutzrechtliche Belange abzu prüfen sind.</p> <p>Wir regen an, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung Artenschutzhilfsmaßnahmen, wie bspw. der feste Einbau von Nistmöglichkeiten an Gebäuden, umzusetzen.</p>	

		<p><b><u>Wasser- und Bodenschutz</u></b></p> <p><b><u>Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde</u></b></p> <p><b>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz), (Ansprechpartner: Herr Dr. Johannes Scheckenbach, Tel.: 92-1778)</b></p> <p>Im Sanierungsgebiet liegen mehrere im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführte Flächen. Eine genaue Betrachtung der einzelnen Flächen erfolgt auf dieser Planungsebene nicht. Bei der Planung spezifischer Einzelmaßnahmen wird empfohlen, die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde frühzeitig zur Klärung einer potentiellen Abfall- bzw. Altlastenrelevanz zu beteiligen.</p> <p><b>Bodenschutz (vorsorgender)</b> (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sind derzeit keine bodenschutzspezifischen oder altlastentechnischen Planungen oder Maßnahmen im Sanierungsgebiet bekannt.</p> <p><b><u>Wasserbehörde</u></b></p> <p><b>Oberirdische Gewässer / Gewässernähe (Ansprechpartner: Herr Max Docken, Tel.: 92-1770)</b> (HWGK/ÜSG, GEP, Hangwasser, Gewässerrandstreifen, naturnahe Gewässerentwicklung)</p> <p>In dem Planungsgebiet gibt es ein Gewässerentwicklungskonzept aus dem Jahr 1999, erstellt durch die ehemalige Gewässerdirektion Riedlingen. Für das Planungsgebiet bescheinigt die Zustandsbewertung starke Defizite, nach Gestruk liegt der Bereich als „sehr stark verändert vor“. Demnach gibt es erhebliches Verbesserungspotential, allerdings ist durch die Lage im Innenbereich der Handlungsspielraum sehr stark eingeschränkt. Möglichkeiten der Gewässerökologischen Entwicklung müssten so gestaltet werden, dass sie den Hochwasserabfluss</p>	
--	--	---	--

	<p>nicht negativ beeinträchtigen. Denkbar wären Maßnahmen im Bereich von Freiflächen oder Instream Maßnahmen im Flussschlauch selber. Für die weitere Abstimmung bedarf es detaillierterer Planungen. Die untere Wasserbehörde steht für Beratungen und Hinweise zum weiteren Vorgehen zur Verfügung und ist weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b>Abwasserbeseitigung / Hydrologie / Niederschlagswasserbeseitigung (Ansprechpartner Herr Alexander Wiedmaier, Tel.: 92-1777)</b></p> <p>Dem Fachbereich sind keine Planungen oder Maßnahmen aus der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Sanierungsgebiet bekannt.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaftsamt, Ansprechpartnerin: Frau Kienzle, Tel.: 92-2016</u></b></p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen seitens der unteren Abfallrechtsbehörde und des Sachgebietes Abfallwirtschaft keine Bedenken.</p> <p><b>1. Allgemeine Vorgaben</b></p> <p>Es sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) zur Getrennthaltung und Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung. Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Zollernalbkreis) zu überlassen.</p> <p>Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, müssen die betroffenen Anwohner/Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen.</p> <p>Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Abbruchvorhaben, sowie Teilabbrüchen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Dieses beinhaltet in der Regel, neben der Bezeichnung und Einstufung der Abfälle, auch Angaben zu den anfallenden Abfallmengen und den geplanten</p>	
--	--	--

		<p>Entsorgungswegen. Bei verfahrensfreien Abbrüchen ist ebenfalls ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen, wenn sie Teil eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens sind.</p> <p>Bei Bauwerken, die vor dem 31.10.1993 errichtet wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Asbest zum Einsatz gekommen ist. Um Verschleppungen von Schadstoffen in das Recycling und somit höhere Entsorgungskosten zu vermeiden, empfiehlt es sich, das Bauwerk auf Schad- und Störstoffe vor dem Beginn des Rückbaus zu untersuchen.</p> <p>Das Abfallverwertungskonzept und weitere Informationen zu asbesthaltigen Abfällen erhalten Sie auf Anfrage bei der unteren Abfallrechtsbehörde über <a href="mailto:abfall@zollernalbkreis.de">abfall@zollernalbkreis.de</a>.</p> <p><b>2. Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)</b></p> <p>Weiter sind die Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p><u>Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen</u></p> <p>Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen haben gem. § 8 Abs. 1 S. 1 GewAbfV die folgenden Abfallfraktionen getrennt zu erfassen, zu lagern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Glas</li><li>- Kunststoff</li><li>- Metalle, einschl. Legierungen</li><li>- Holz</li><li>- Dämmmaterial</li><li>- Bitumengemische</li><li>- Baustoffe auf Gipsbasis</li><li>- Beton</li><li>- Ziegel</li><li>- Fliesen und Keramik</li></ul> <p>Die Entsorgungsbelege aller anfallenden Abfälle sind aufzubewahren und auf Verlangen der Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Die Pflichten nach Abs. 1 S. 1 entfallen, soweit die getrennte Sammlung der jeweiligen Abfallfraktion technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Erzeuger</p>	
--	--	---	--

		<p>und Besitzer haben nach § 8 Abs. 3 GewAbfV die Erfüllung der Pflichten nach Abs. 1 S. 1 oder, im Fall der Abweichung von diesen Pflichten, das Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 2 zu dokumentieren.</p> <p>Auf die Verantwortlichkeit des Abfallerzeugers für die Erfüllung seiner Entsorgungspflichten, auch bei Beauftragung eines Dritten, wird hingewiesen.</p> <p><b>3. Erdarbeiten/Auffüllungen</b></p> <p>Soweit im Rahmen von Auffüllungen Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.</p> <p>Sollte Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Sollte eine Verwertung nicht möglich sein, steht der Landkreis in Bezug auf seine Deponien beratend zur Verfügung.</p> <p><b><u>Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner:</u></b> <b><u>Herr Bleile, Tel.: 92-1334</u></b></p> <p>Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Vorbeugenden Brandschutz direkt an Sie nachgereicht.</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b></p> <p>Die Verkehrsbehörde im Landratsamt wurde nicht beteiligt, da für die Gemeinde Jungingen die Verkehrsbehörde der Stadt Hechingen zuständig ist.</p>	
<p>Regierungspräsidium Tübingen</p>	<p>17.07.24</p>	<p>I. Belange der Raumordnung Gemäß den Unterlagen werden folgende Sanierungsziele genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz zur Schaffung von Wohnraum</li> <li>- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</li> <li>- Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhalt der Nahversorgung.</li> </ul>	

		<p>Das Gebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Am Südrand des Gebiets Bahnlinie verläuft eine Bahnlinie und ist als Vorranggebiet für den Ausbau festgelegt. Für den zweigleisigen Ausbau der Schienenstrecke muss ein 10m breiter Abstand zur Gleismitte auf beiden Seiten eingehalten werden.</p> <p>Es wird angestrebt, die Bebauung im Einzugsbereich der Schienenhaltestelle zu verdichten, um die Mindestdichte von 50 Einwohnern/ha gemäß dem Regionalplan Neckar-Alb zu erreichen. Da die meisten Wohngebäude in Jungingen Einfamilienhäuser mit großen Wohnungen sind, wird empfohlen, bei der Sanierung vor allem kleinere Wohnungen zu fördern, die besser auf die Bedürfnisse der Bevölkerung zugeschnitten sind.</p> <p><u>II. Belange des Straßenbaus</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Jungingen an der B 32.</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (vgl. § 9 FStrG/ § 22 StrG BW) auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 9 FStrG einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Bundesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) sind mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamts als unterer Verwaltungsbehörde abzustimmen.</p> <p>Hinweise: Kosten für Immissionsschutz</p>	
--	--	---	--

		<p>Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teil-weise im Immissionsbereich der B 32, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 32 vorbelastet. Es wird vor-sorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.</p> <p><u>III. Belange des Hochwasserschutzes</u> Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte II in Jungingen festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorliegen.</p> <p>Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/4W0a2SDMN01czKZ0M0krHt">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/4W0a2SDMN01czKZ0M0krHt</a>). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.</p> <p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p> <p>So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).</p>	
--	--	--	--

		<p>Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.</p> <p>Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann.</p> <p>Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.</p> <p>Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.</p> <p>Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.</p> <p>Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.</p> <p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen.</p>	
--	--	---	--

		<p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB):</p>	<p>09.07.24</p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3 Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten,</p>	

		<p>Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: <u>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation, der Achdorf-Formation sowie der Wedelsandstein-Formation.</u> Die Festgesteine werden im Plangebiet überwiegend von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm, Terrassensedimente (Mittelgebirge)) bedeckt. Die Achdorf-Formation und die Wedelsandstein-Formation streichen an den Hängen im nordöstlichen Plangebiet an der Oberfläche aus. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2 Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im</p>	
--	--	---	--

		<p>Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	
<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>02.08.24 (nach gewährter Fristverlängerung)</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten historischen Ortskern von Jungingen (vgl. Urplan von 1863). Er erstreckt sich beidseits der Starzel („Kilbertal“), die hier von der Alb kommend in das Vorland übergeht. Jungingen gehört mit seiner zeittypischen Ortsnamenendung zur ältesten Siedlungsschicht wohl schon des 6./7. Jahrhunderts, wenngleich der Ort erst 1075 erstmals erwähnt wird. Aus einem ursprünglichen Haufendorf hatte sich der Ort später stark verdichtet, die Starzel und auch die Hauptdurchgangsstraßen fungierten dabei als Leitlinien und verliehen dem Ort so fast ein straßendorfartiges Erscheinungsbild. Jungingen und seine ehemalige abseits gelegene Burg brannten im Städtekrieg von Reutlingen im Jahr 1311 nieder. Zu einer für das Spätmittelalter an sich anzunehmende Neuordnung der Ortstruktur kam es beim Wiederaufbau aber offenbar nicht. Über den Johanniterorden und das Haus Württemberg gelangte der Ort 1473 an die schwäbischen Hohenzollern und wurde so Teil der einstigen Grafschaft Hohenzollern-Hechingen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Kulturdenkmale, so die Katholische Kirche St. Sylvester, die 1819 bis 1821 anstelle eines älteren Vorgängers unter Verwendung des spätgotischen Turmstumpfes neu errichtet wurde. Neben der am</p>	

		<p>Nordwestrand der alten Siedlung befindlichen und um 1500 erstmals nachgewiesenen Annakapelle (Marien-kapelle) ist auch noch die Sägemühle (Obere Säge, Killerstraße 32) bemerkenswert. Zudem stehen auch einige ehemalige Bauern- und Wohnhäuser unter Denkmalschutz.</p> <p>Zahlreiche weitere Gebäude besitzen ortsbildprägenden und damit gleichzeitig auch erhaltenswerten Charakter (Vgl. Kartenskizze). Sie stellen somit weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte des Ortes dar. Zwar genügen sie nicht mehr den strengen Kriterien, die vom baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz für Kulturdenkmale gefordert sind, doch sollten sie als das Ortsbild prägende Architekturen ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbare Materialität sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.</p> <p>Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Jungingen. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.</p> <p>Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Jungingen.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• „Merowingerzeitliches Gräberfeld“, Nr. 1, Status: §2 DSchG</li><li>• „Mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung von Jungingen“, Nr. 6, Status: Prüffall</li><li>• 3 -</li><li>• „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marienkapelle sowie neuzeitliche St. Anna Kapelle“, Nr. 9, Status: §2 DSchG</li></ul>	
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Mittelalterlicher und neuzeitliche Pfarrkirche St. Pankratius, später St. Silvester mit Friedhof und Friedhofsmauer“, Nr. 10, Status: §2 DSchG</li> </ul>  <p>Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungsstraßen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.</p> <p>Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, kann es notwendig werden, frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Wir bitten um frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege an den weiteren Verfahren, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.</p>	
--	--	---	--

Tabelle 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden

TÖB	Datum er- tellung- ahme	Rückmeldung	Weitere Beteili- gung
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.06.24	Die Telekom beabsichtigt hier keinen Ausbau vorzunehmen. Bitte beachten Sie die Kabeltrassenlagen. Diese sind über unsere Planauskunft zu erfahren: <a href="mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de">Planauskunft.Suedwest@telekom.de</a> . Ein Übersichtspläne sind beigefügt.	-
Richtfunk-Bauleitplanung	20.06.24	(Das Team Richtfunk-Bauleitplanung bearbeitet Ihre Anfrage schnellstmöglich.)	-
Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	21.06.24	Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.	
TransnetBW GmbH	26.06.24	Im geplanten Geltungsbereich der Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ der Gemeinde Jungingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	
Vodafone West GmbH	27.06.24	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	(v)
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	05.07.24	Nach Überprüfung der Planunterlagen, sind keine Grundstücke des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch Vermögen und Bau, durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ der Gemeinde Jungingen betroffen.  Einwendungen bzw. Anregungen werden daher von Seiten des Amtes gegen die vorbereitenden Untersuchungen nicht vorgebracht.	
FairNetz GmbH	10.07.24	Im Plangebiet betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Seitens der FairNetz GmbH bestehen keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	-
Netze Hechingen	15.07.24	Es befinden sich keine elektrischen Einrichtungen der Netze Hechingen im Geltungsbereich. Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren ist nicht notwendig	-

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
JUNGINGEN „ORTSMITTE II“

Stadt Albstadt	15.07.24	Wir können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind. Im Falle von wesentlichen Änderungen der Planung bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren	(√)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	03.07.24	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	-

*Tabelle 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden*

√ = Wird im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht in den Leitungstrassen liegen oder im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind.

### 4.3 Abwägung

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte II" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden. Der Hinweis zur Gebietsabgrenzung ist bereits mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe bei der Antragsstellung abgeklärt worden.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des GISEKs „Ortsmitte II“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, die um sich greifenden Leerstände und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der

betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Nach den im Maßnahmenplan beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in Ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

## 5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

In der Maßnahmenübersicht in der Antragstellung waren Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund einer Inaugenscheinnahme von außen notwendig sind, um eine erfolgreiche städtebauliche Erneuerung durchzuführen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht durchgeführt.

Auf Antrag/Anfrage der jeweiligen Eigentümer wird eine etwaige Förderung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Rücksprache mit der Verwaltung geprüft und eine Entscheidung getroffen. Folgende Voraussetzungen sind dabei zu beachten:

- das Vorhaben darf vor der Prüfung nicht begonnen werden
- grundsätzlich ist darauf zu achten umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, die alle wesentlichen Mängel und Missstände beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes erhöhen (in Einzelfällen können sog. „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden)
- daher unterliegen turnusmäßige Instandhaltungen oder Renovierungen der Pflicht des Eigentümers
- eine frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Jungingen, in der gestalterische und städtebauliche Aspekte, die Förderhöhe und der Durchführungszeitraum festgelegt werden

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) erfolgt die Förderung der Gemeinde für die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Die Obergrenze und Konditionen sind im Zuge der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gesondert festzulegen.

Wir empfehlen folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Benennung einer Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkenungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Fördersumme übersteigt)
- Staffelung der Zuschussquote und Verzicht auf eine Zuschussobergrenze (Einzelfallentscheidung im Gremium), um kostenintensive und umfassende Gebäudeerneuerungen nicht zu hemmen.

Staffelung:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Nach der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) Punkt 10.2.2.1 kann ein Zuschuss maximal 35% der förderfähigen Kosten betragen.

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen empfehlen wir auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts zu verzichten und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten zu begrenzen. Hierbei schlagen wir eine Förderobergrenze von maximal 30.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, empfehlen wir ein eigenes kommunales Förderprogramm aufzulegen, um Maßnahmen mit geringer Intensität, aber großer positiver Wirkung für das Ortsbild, parallel zum Landessanierungsprogramm zu fördern.

Dies sollten Maßnahmen sein, die über die Eigentümerpflicht hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Beispielsweise:

- Einbau und Wiederherstellung von ortsbildgerechten Klappläden, Fenstern und Türen
- Erhalt historischer und ortsbildtypischer Fassaden oder Bauteile (Geländer, etc.)
- Die Entsiegelung und ortsbildgerechte Gestaltung von Grünräumen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind
- Erhalt ortsbildtypischer Gestaltungselemente wie z.B. Schriften oder Werbeträger

## 6. Sanierungskonzeption

Mit Bescheid vom 30.04.2024 wurde der Gemeinde Jungingen der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ zugesandt. Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm (LSP) beträgt 1.000.000,00 €, was Finanzhilfen von 600.000,00 € bedeutet, die bis 30.04.2033 bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden die kommenden Jahre zeitnah und zielgerichtet für die in der Maßnahmenübersicht dargestellten öffentlichen Maßnahmen und privaten Modernisierungen und Neuordnungen verwendet.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen nimmt der Grunderwerb und die Freiflächengestaltung im Kirchrain, die Rathausmodernisierung, die Straßenmodernisierung der Schul- und Schütterstraße, der Grunderwerb und die Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes in der Schulstraße und die Modernisierung der Mehrzweckhalle/des Hallenbads eine bedeutende Rolle ein.

Für die konsequente Erneuerung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Förderung von Maßnahmen im privaten Eigentum vorgesehen. Es besteht die Notwendigkeit mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude umfassend zu modernisieren, wobei hierbei die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorausgesetzt wird.

Für die Durchsetzung der Sanierungsziele gibt es nach § 144 BauGB sanierungsrechtliche Instrumente (wie z.B. die sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen).

## 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Im Rahmen der Antragstellung wurde bereits eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung der Sanierungsziele erstellt und hier nochmals dargestellt. Diese wurde nur im Hinblick auf die Anzahl der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Anpassung öffentlicher Maßnahmen konkretisiert. Hierbei sind statt 16 nun 22 Maßnahmen mit geringer Intensität in Planung; die geplanten Maßnahmen mit hoher Intensität bleiben bei 18 Maßnahmen. Darüber hinaus kommen zwei private Abbrüche mit der Förderobergrenze von 30.000 € hinzu. Dies führt insgesamt zu einer Erhöhung der Ausgaben um 60.000 €.

<b>I Ausgaben:</b>	<b>€</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	10.000
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	50.000
Fachplanungen/Wettbewerb Hauptstraße/Festplatz/Gemeinbedarf	40.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	
Grunderwerb Schulstraße	72.000
Nachverdichtungspotenzial (ca. 754 m <sup>2</sup> x 95€ aktueller Bodenrichtwert)	
Privater Abbruch (2 x 30.000 €)	60.000
<b>Freiflächengestaltung</b>	400.000
Kirchrain (ca. 1.200 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> )	300.000
Schulstraße (ca. 400 m <sup>2</sup> )	100.000
1.600 m <sup>2</sup> x 250 € (Obergrenze)	
<b>Erschließungsmaßnahmen (Straßensanierung)</b>	700.000
Schulstraße: Straßensanierung und Umlegung (1.200 m <sup>2</sup> )	300.000
Schütterstraße – Himbergstraße: Straßensanierung (1.600 m <sup>2</sup> )	400.000
Ca. 2.800 m <sup>2</sup> x 250 € (Obergrenze)	
<b>4. Baumaßnahmen</b>	
Privat geringe Intensität (22 x 20.000 €)	440.000
Privat hohe Intensität (18 x 30.000 €)	540.000
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>	
Modernisierung öffentlicher Gebäude (85% der Kosten förderfähig)	3.000.000
Rathausmodernisierung	1.500.000
Mehrzweckhalle/Hallenbad (SJK) Anteil 50%	1.500.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 12 Jahre)</b>	120.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.391.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>5.391.000</b>
Finanzhilfen 60 Prozent	3.235.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	2.156.000

## 8. Wahl des Sanierungsverfahrens

### a. Gesetzliche Grundlagen

Neben dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB muss auch eine Entscheidung über das geeignete Sanierungsverfahren getroffen werden. Hierbei unterscheidet das BauGB zwei Alternativen:

- Das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts enthalten unter anderem folgende Regelungen:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.

Nach § 153 BauGB Abs. 2 ist eine Preisprüfung für jeden im Sanierungsgebiet abgeschlossenen Kaufvertrag durchzuführen. Dabei ist die Genehmigung des Kaufvertrags bei einer Überschreitung des Verkehrswerts von mehr als 10 Prozent zu versagen. Hierbei ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen, um bei Grundstücksverkäufen Bodenspekulationen zu verhindern.

Nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Anwendung des „umfassenden“ Verfahrens.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB sind nach § 142 Abs.4 BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht notwendig sind.

Daher sind im „vereinfachten“ Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung nicht anwendbar.

Es ist also abschließend zu prüfen, ob durch die Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstehen und ob ohne die Möglichkeit der Preisprüfung eine Erschwerung der Durchführung bestehen könnte.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist zu erwarten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der Sanierung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Erhebliche Verbesserung der Bodenbeschaffenheit oder der Grundstückszu-  
schnitte, z.B. durch Beseitigung von Altlasten oder Bodenneuordnung
- Erhebliche Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhebliche Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. öffentliche Park-  
möglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Her-  
stellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarma-  
chung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes,  
durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten

Wenn keine erheblichen Änderungen der Bodenordnung im Gebiet vorgesehen sind, dann kommt die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Beim „vereinfachten“ Verfahren gibt es darüber hinaus die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auf die Abschnitte 1 und 2 zu verzichten.

Auf die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat die Verfahrenswahl keine Auswirkungen. Auch die steuerrechtlichen Vorschriften unterscheiden sich nicht.

Bei der Wahl des Verfahrens besteht grundsätzlich kein Ermessenspielraum für die Gemeinde. Nach dem Gesetz (BauGB) wird davon ausgegangen, dass nur das ein oder andere Verfahren auf den Einzelfall passt. Daher ist die Entscheidung der Verfahrenswahl sorgfältig zu treffen und zu begründen.

## 9. Begründung der Verfahrenswahl

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl mit der Verwaltung und dem Regierungspräsidium Tübingen wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ das „vereinfachte“ Verfahren ohne die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. keine erhebliche Gebietsumstrukturierung, keine erstmalige Erschließung, kein notwendiger Erwerb von Schlüsselgrundstücken, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB als unverhältnismäßig und nicht angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet zu sehen, da nicht oder nur von sehr geringen erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume (Erschließungsstraßen) und des Gemeinbedarfs im Vordergrund. Daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind und vornehmlich Erhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im „klassischen Verfahren“ abzusehen.

Etwaige Schlüsselgrundstücke für die geplanten öffentliche Maßnahmen befinden sich fast alle bereits im Besitz der Gemeinde, wodurch der Verzicht auf die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB keine spekulative Entwicklung des Kaufpreises zu erwarten sind. Unter Umständen ist beim Kauf im „vereinfachten“ Verfahren mit Mehraufwendungen beim Erwerb mit den ersparten Verwaltungsaufwendungen, die im Gegensatz zum „klassischen“ Verfahren entstehen würden, abzuwägen.

Von der Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1 und/oder 2 ganz oder teilweise zu verzichten wird Gebrauch gemacht.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
JUNGINGEN „ORTSMITTE II“

Da keine Schlüsselgrundstücke, aber Stockwerkseigentum zur zeitnahen Durchführung der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind, kann auf die Aufwendung des § 144 Absatz 2 BauGB nicht verzichtet werden. Daher ist der Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet notwendig.

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung, um Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet zu nehmen.

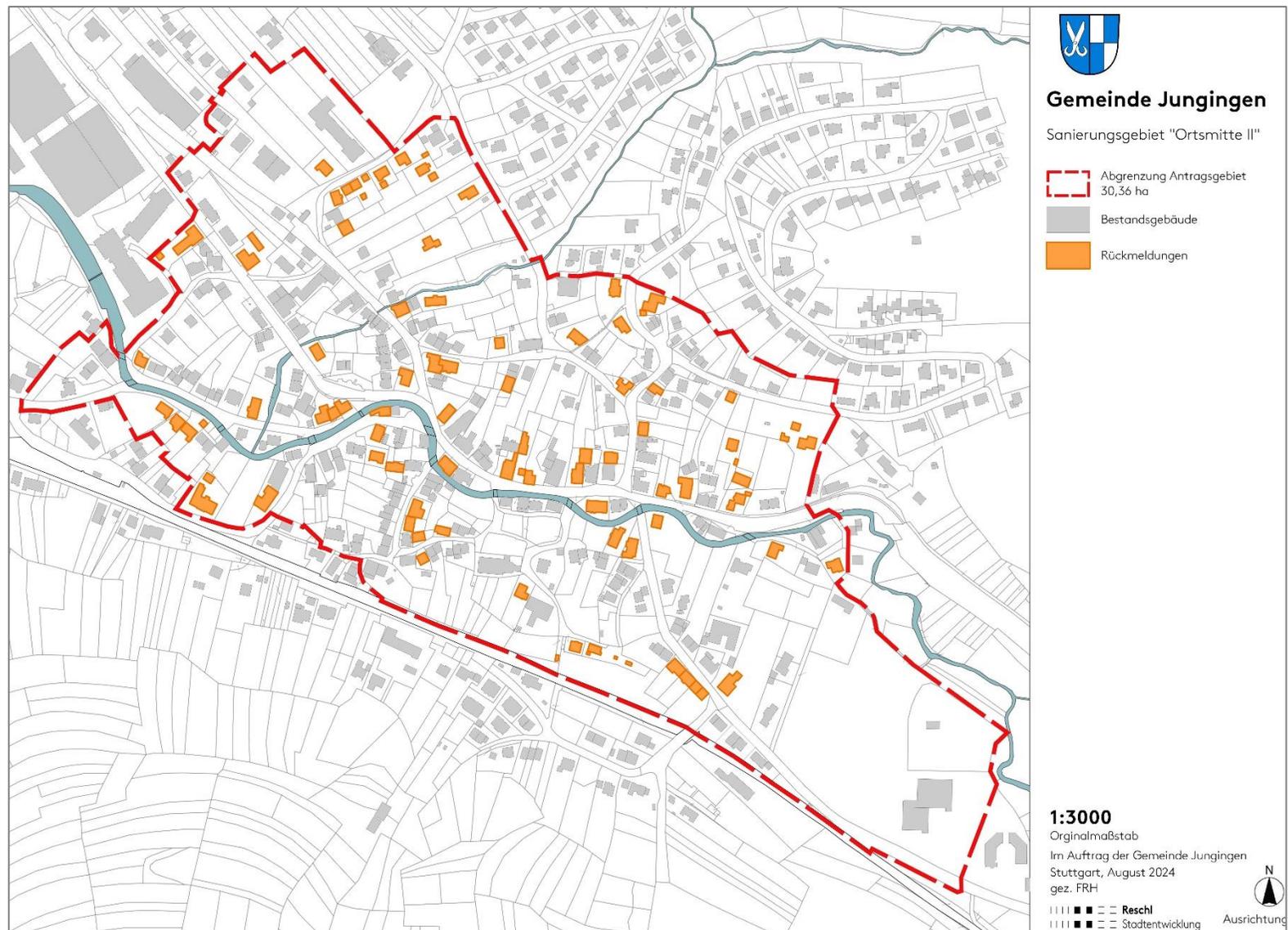
## **10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die formale Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einbezug der bewilligten Finanzhilfen ist der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat und der ortsüblichen Bekanntmachung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Informationen gewonnen, die keine Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 2 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 30,36 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

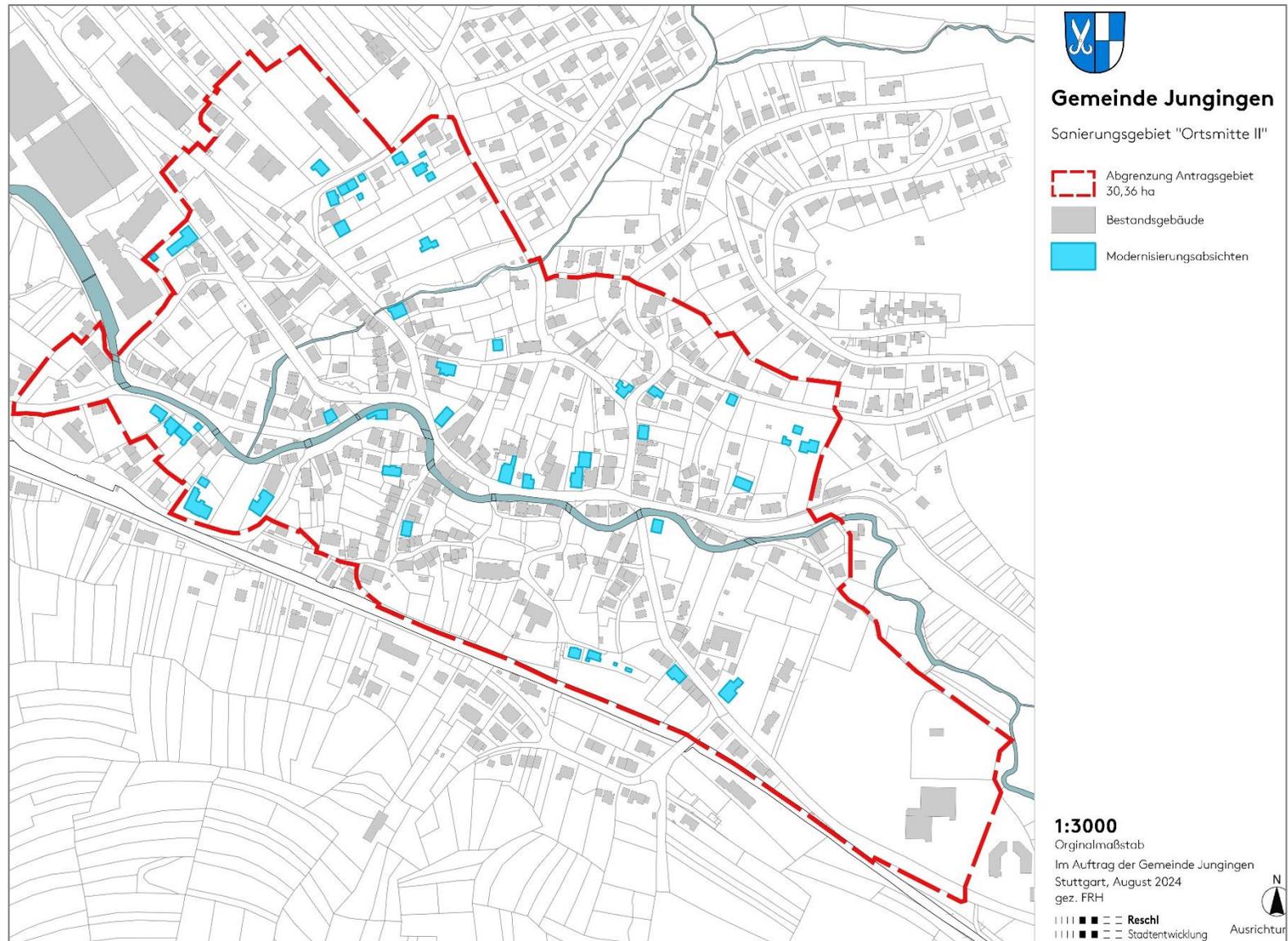
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
JUNGINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
JUNGINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
JUNGINGEN „Ortsmitte II“

Anlage 3 Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen

