



Gemeinde Jungingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan
„Bachenau Teiländerung Flst 2814/2“

Verfahren nach § 13 BauGB
in Jungingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.05.2023 für die Sitzung am 21.09.2023

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis / Planungsanlass	1
2. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften	1
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
4. Art des Bebauungsplanverfahrens	4
5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
5.1 Übergeordnete Planungen.....	6
6. Bestehender Bebauungsplan	6
6.1 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
7. Ziele und Zwecke der Planung	9
7.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
7.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
8. Bauliche Veränderung / Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
8.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zur aktuellen Situation.....	9
8.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
8.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
9. Umwelt- und Artenschutzbelange	9
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
11. Örtliche Bauvorschriften	10
12. Rechtsgrundlagen	10

1. Planerfordernis / Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bachenau“ setzt für den vorliegenden Bereich eine höchstzulässige Anzahl von 2 Wohnungen pro Wohngebäude fest.

Um den Eigentümern die Möglichkeit zum Ausbau des Wohngebäudes hin zum Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zu geben, hat der Gemeinderat einem Antrag der Eigentümer stattgegeben, die Änderung des Bebauungsplans einzuleiten und durchzuführen. Es soll die Baugrenze geringfügig erweitert und die zulässige Anzahl an Wohneinheiten erhöht werden.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachenau“ vom 18.04.1998 sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben vollumfängliche bestehen.

2. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachenau“ bleiben vollumfänglich bestehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachenau“ bleiben unverändert, mit folgenden Änderungen bestehen:

Baugrenze	Die Baugrenzen wird im Westen und Norden auf die tatsächlich bereits bestehende Bebauung geringfügig erweitert.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Folgende höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">• Je Einzelgebäude sind 6 Wohneinheiten zulässig.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Jungingen. Im Norden und Osten geht die Fläche in die freie Landschaft über, während im Süden und Westen bestehende Wohnbebauung angrenzt.

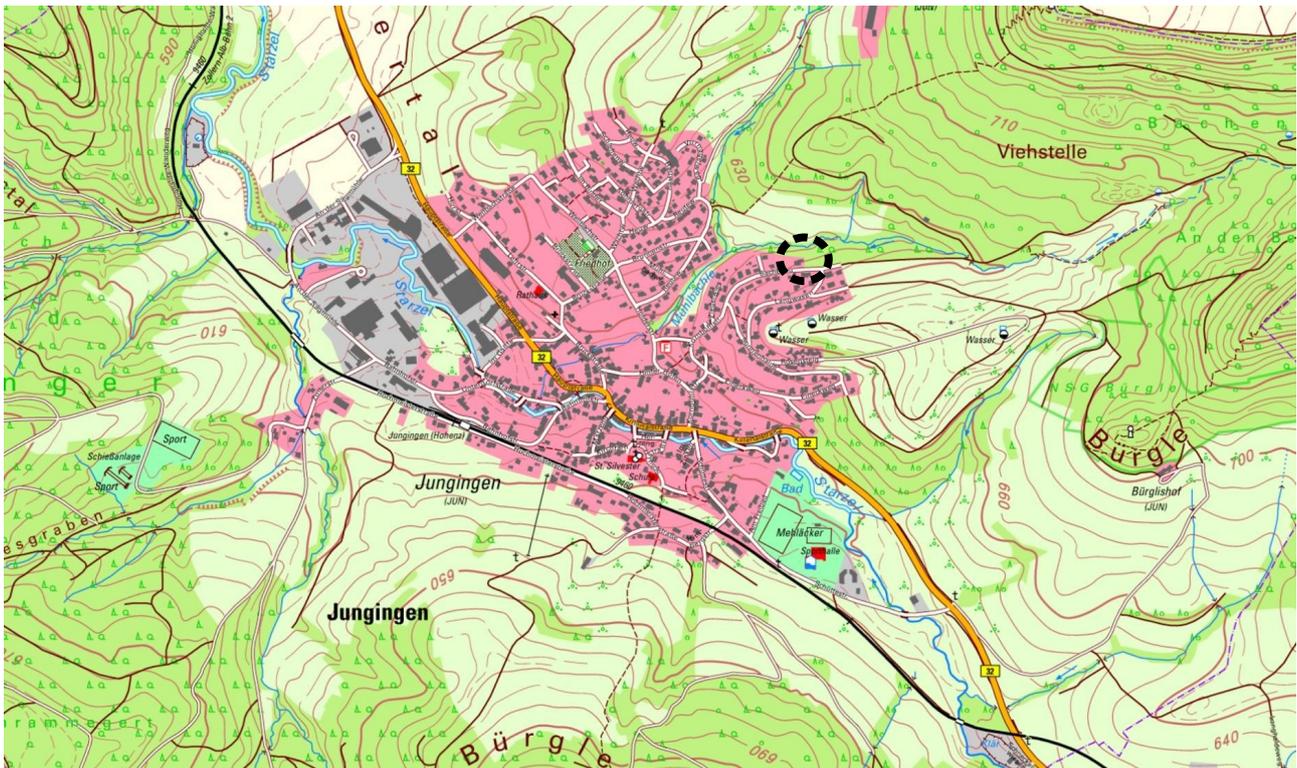


Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,09 ha beinhaltet das Flurstück 2814/2.

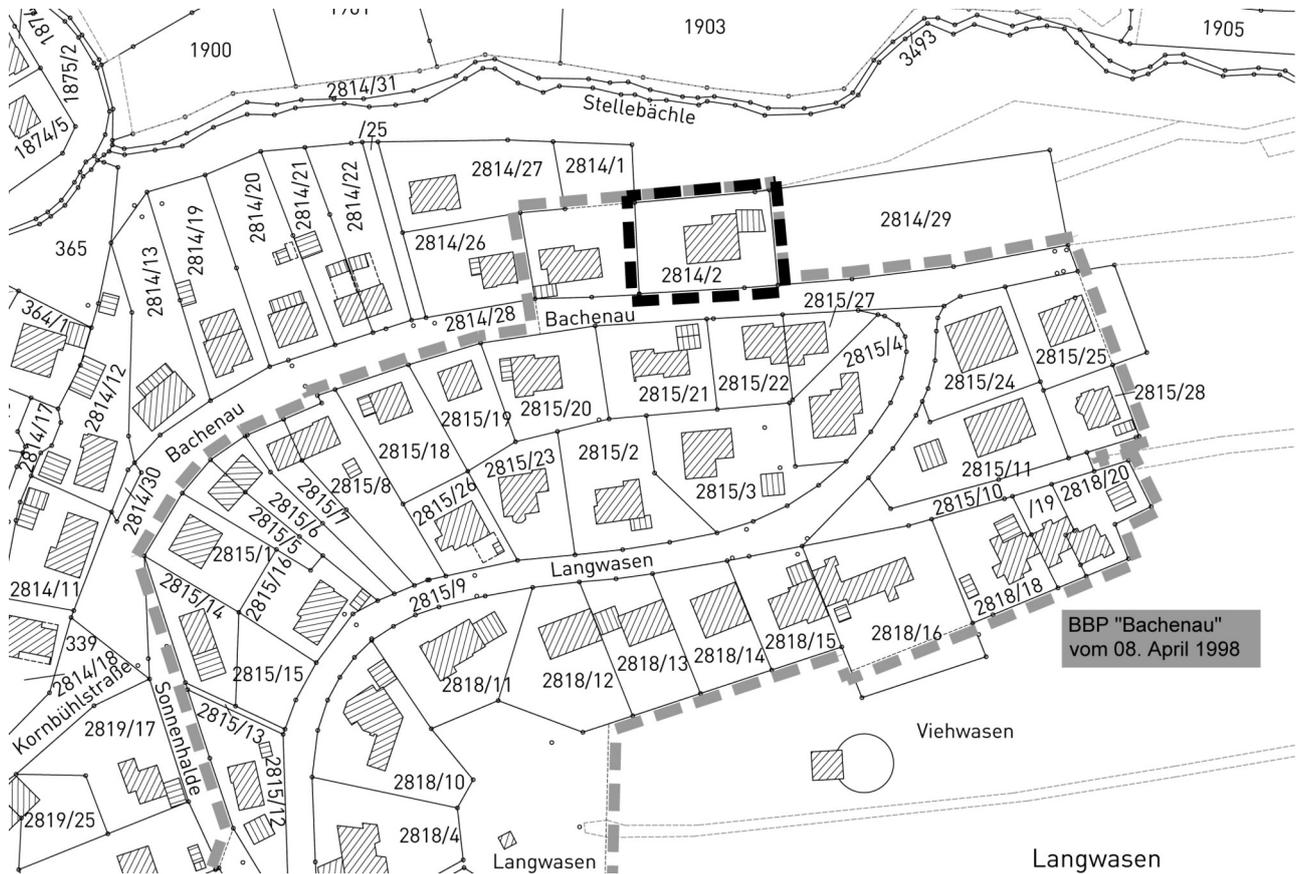


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachenau Teiländerung Flst 2814/2“

4. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Bachenau“ vom 23.04.1998
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Angrenzend an das Plangebiet: <ul style="list-style-type: none"> • FFH-Gebiet „Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen“, Schutzgebiets-Nr. 7620311 • Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“, Schutzgebiets-Nr. 7820441
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

5.1 Übergeordnete Planungen

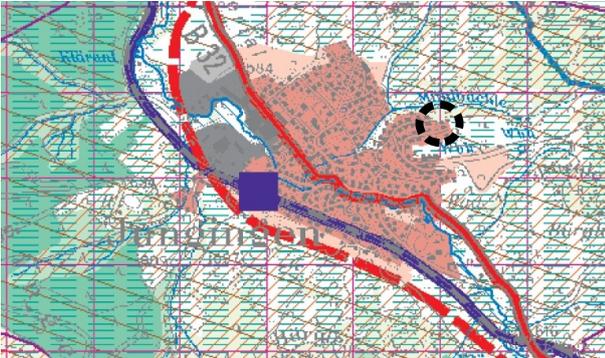


Abb. 5-1: Ausschnitt Regionalplan

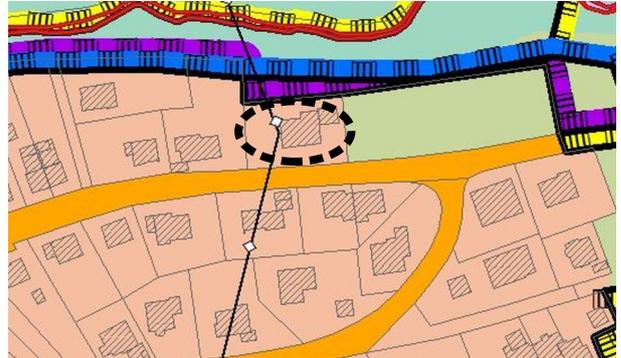


Abb. 5-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb von 2013 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen – Rangendingen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

6. Bestehender Bebauungsplan

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bachenau“ vom 08. April 1998 von der Planung um 0,09 ha überplant.

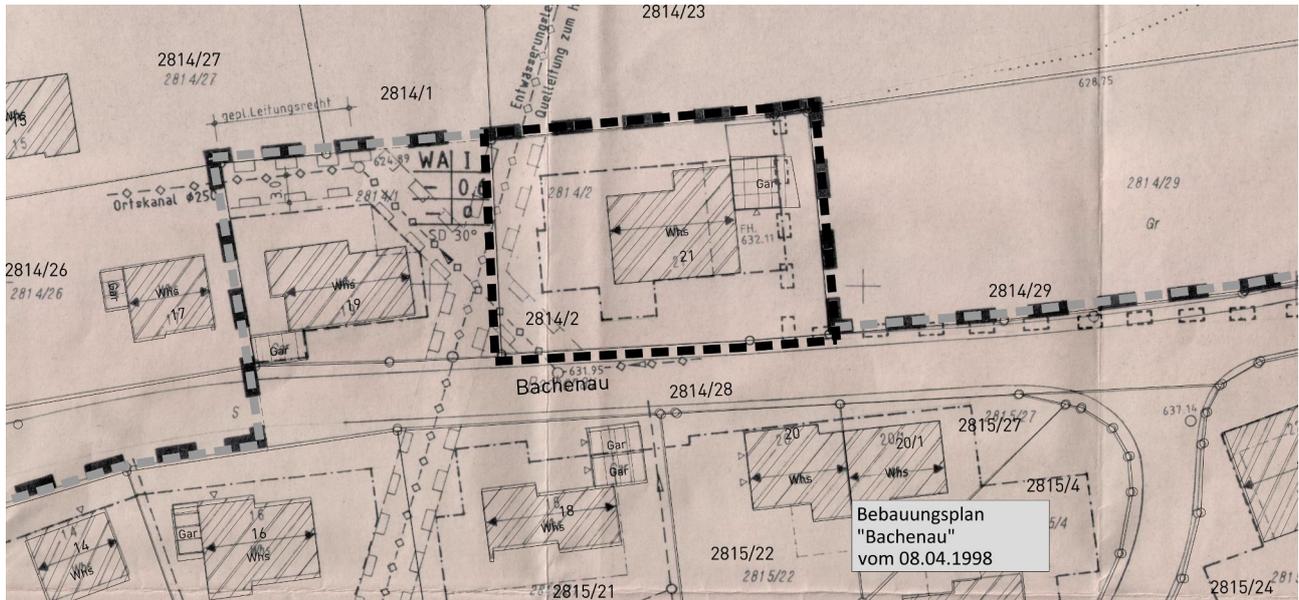


Abb. 6-1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bachenau“ vom 08. April 1998

6.1 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzgüter.

Das Gebiet grenzt im Norden an das FFH-Gebiet „Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen“, sowie an das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“.

Ein Eingriff in die Schutzgebiete findet nicht statt.

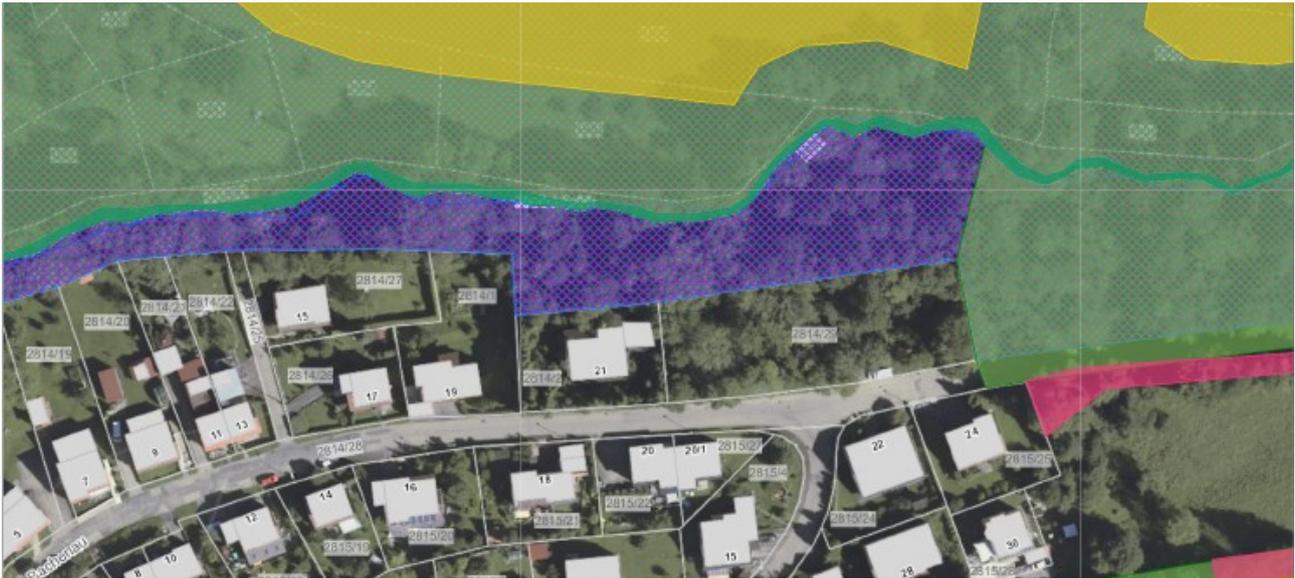


Abb. 6-2: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 01.02.2023

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Baumbestand

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Wald
- Straßenverkehrsflächen

7.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zum Sechsfamilienhaus und somit die Schaffung weiterer Wohnbauflächen für die Gemeinde Jungingen geschaffen werden.

8. Bauliche Veränderung / Erschließung / Ver- und Entsorgung

8.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zur aktuellen Situation

Geplant ist der Ausbau des Daches mit Dachgauben gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachenau“ vom 08.04.1998. Die äußere Gebäudehülle bleibt unverändert bestehen.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

8.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

9. Umwelt- und Artenschutzbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung um dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs. 4 abgesehen.

Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, können Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zurückgestellt werden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachenau“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Lediglich die Baugrenzen wird geringfügig erweitert und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 6 erhöht.

Diese Änderung werden im zeichnerischen Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachenau“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

12. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.05.2023 für die Sitzung am 21.09.2023



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Jungingen, den

.....

Oliver Simmendinger (Bürgermeister)