

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Hayingen, Stadtteil Indelhausen

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Im Baugebiet „Kirchberg“ wurde der I. Bauabschnitt in den Jahren 2000 – 2004 und 2015 mit insgesamt 9 Wohngebäuden bebaut. 4 Baugrundstücke können noch bebaut werden. Der noch zu erschließende II. Bauabschnitt ist für weitere 15 Wohnbaugrundstücke vorgesehen.

Anlässlich eines Antrags zum Wegfall der Traufhöhe auf Bauplatz Flst. 543 wurden die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude im Vergleich mit anderen Baugebieten in der Stadt Hayingen, in welchen noch Bauplätze zur Verfügung stehen, überprüft.

2. Rechtliche Begebenheiten

Die Traufhöhe ist ein Grundzug der Bebauungsplanvorschriften und kann daher in einem Bestandsgebiet aus Gleichbehandlungsgründen sowie möglicher Regressforderungen nicht einfach aufgehoben werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich die zwei noch nicht bebauten Grundstücke Flst. 543 und 544 im nordwestlichen Bereich nicht direkt im Anschluss zum geplanten II. Bauabschnitt, sondern zwischen bereits bebauten Grundstücken befinden.

Ferner ist im Bebauungsplan „Kirchberg“ eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Ergibt sich allerdings aufgrund der steilen Hanglage bzw. der Gebäudestellung im Untergeschoss ein rechnerisches Vollgeschoss, so ist dieses zulässig.

In einer Gegenüberstellung der Ansichten der Bestandsgebäude Kirchberg 23 + 25 sowie 31 + 33 mit einem geplanten Wohngebäude im Baugebiet „Hintere Wiesen“ wird deutlich, dass es für die Bestandsgebäude eine Benachteiligung bedeuten würde und im Falle eines Wegfalls der Traufhöhe, auf die Stadt Hayingen Regressforderungen der bisherigen Eigentümer im I. Bauabschnitt zukommen könnten.

Abgesehen von den möglichen Regressforderungen ist städtebaulich der Wegfall der Traufhöhe sowie die Aufhebung der eingeschossigen Gebäude im I. BA nicht zu befürworten. Eine Erhöhung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 50 cm aufgrund geänderter Gesetzeslage im Bereich der Energieeinsparung z.B. durch die Notwendigkeit verstärkter Isolierung im Dach – bzw. Bodenaufbau, ist allerdings im Allgemeininteresse und städtebaulich sinnvoll.

Erst mit Erschließung des II. Bauabschnitts (BA) könnte ggf. aufgrund des allgemeinen Baugrundmangels eine Neubetrachtung der Gebäudegrößen und -höhen für diesen neuen Erschließungsabschnitt in Frage kommen.

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Aufbau einer Solar – bzw. Photovoltaikanlage auf die Dachflächen ist trotz einer Dachgaube bzw. eines Quergiebelns möglich. Die Anlage kann rechts und links des Dachaufbau's installiert werden. Ferner gibt es inzwischen optimierte Module, welche einen höheren Wirkungsgrad aufweisen und nicht die komplette Dachfläche belegt sein muss, um das Gebäude zu versorgen.

3. Vergleichbare Situation im Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ in Hayingen

In Hayingen sind die seit 1998 rechtskräftigen Festsetzungen zur Traufhöhe mit der Neufassung 2009 ab dem II. BA aufgehoben und lediglich noch Gebäudehöhen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis First mit 8,50 m festgelegt worden. Für die im I. BA noch nicht bebauten Grundstücke wurde der Kompromiss gefunden, dass die Traufhöhe (Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) ausnahmsweise bei Vorhaben zur Energieeinsparung (z.B. Energieeinsparungsgesetz) von max. 3,80 m um max. 0,50 m auf max. 4,30 m erhöht werden kann.

Die Maßnahmen z.B. höherer Dachaufbau aufgrund verstärkter Isolierung, höherer Deckenaufbau etc ... waren ggf. nachzuweisen.

Im Baugebiet „Kirchberg“ besteht entgegen dem Hayinger Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ im I. BA allerdings die Möglichkeit, die Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut von 3,35 m zu überschreiten, wenn sich das höhere Maß aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergibt.

4. Ziel und Zweck der Änderung

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage zur Energieeinsparung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im I. Bauabschnitt die Höhe zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut von bisher 3,35 m auf zukünftig 3,85 m erhöht.

Die bisherige Möglichkeit zur Erhöhung des Maßes, wenn es sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergibt, soll erhalten bleiben. Die zulässige Gesamthöhe von EFH bis First mit 8,50 m wird nicht geändert.

Im Vergleich mit anderen Baugebieten in der Stadt Hayingen, in welchen noch Baugrundstücke zur Verfügung stehen, ist es im Allgemeininteresse eine städtebaulich vertretbare Anpassung im Baugebiet „Kirchberg“ vorzunehmen.

Zukünftige Bauherren können dann das Dachgeschoss, trotz der Notwendigkeit höherer Dach – bzw. Bodenaufbauten zur Energieeinsparung, noch sinnvoll nutzen.

Im Rahmen des allgemeinen Baugrundmangels kann ggf. bei den bereits bestehenden Wohngebäuden durch entsprechende Anbauten weiterer Wohnraum geschaffen und somit von der neuen Regelung ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets wird an der Gesamthöhe von 8,50 m festgehalten und somit ist die geplante Erhöhung der Traufhöhe um 0,50 m städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

5. Inhalt der Änderung

- Die planungsrechtliche Festsetzung, Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung, Unterabschnitt „Höhe der Gebäude“ wird wie folgt geändert:

- (1) Die Höhe zwischen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf ~~3,35 m~~ 3,85 m nicht überschreiten.*
- (2) Das Maß von ~~3,35 m~~ 3,85 m darf nur überschritten werden, wenn es sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergibt. Die Gesamthöhe EFH bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.*

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung, noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchberg“ befindet sich im genehmigten Flächennutzungsplan und ist als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

8. Flächen mit bestehendem Pflanzgebot Sträucher und Bäume entlang der West – und Nordgrenze

Durch die o.g. geplante Änderung fallen keine Flächen des bestehenden Pflanzgebots mit Sträuchern und Bäumen entlang der West – und Nordgrenze weg.

Sollte aufgrund der schmal zulaufenden Form des Flst. 543 (Baugrundstück Nr. 18) zur Straßenseite eine Überbauung der Baugrenze um ca. 1,00 m in Richtung Nordwesten erforderlich werden, kann ein entsprechender flächengleicher Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst erfolgen. Dies könnte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Kreisbauamt Reutlingen ggf. mit einem Antrag auf Befreiung geregelt werden.

Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

9. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese werden nicht berührt, da kein Wegfall der Traufhöhe geplant ist.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

10. Bürger – und Behördenbeteiligung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Änderung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der textliche Änderungsentwurf durch direkte Einarbeitung in die Satzung wurde mit Begründung in der Zeit vom 28. Mai bis 05. Juli 2021 (je einschließlich) bei der Stadtverwaltung Hayingen, Marktstraße 1, 72534 Hayingen, Sitzungssaal, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich konnten die Unterlagen im Internet unter der Internet-Adresse www.hayingen.de, Rubrik Bauen, Bauleitplanung und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg, eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Hayingen (Anschrift siehe oben), Zimmer 23, mündlich zur Niederschrift oder schriftlich sowie per E-Mail: info@hayingen.de vorgebracht werden (bitte vollständige Anschrift angeben). Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.



In der Zeit von Freitag, 15.01.2021 bis Freitag, 18.06.2021 war das Rathaus für Besucher geschlossen. Der Dienstbereich der Stadtverwaltung blieb aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit Frau Bortfeldt, Tel. 07386/9777-29 oder per E-Mail: sigrid.bortfeldt@hayingen.de, möglich war.

In begründeten Einzelfällen konnte auf Antrag auch eine Übersendung der Unterlagen erfolgen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall lediglich das Landratsamt Reutlingen mit seinen Abteilungen, wurden vom 02.06.2021-10.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hayingen, den 29.04./14.05./27.07.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dorner".

Bürgermeister
D o r n e r



„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugrunde.

Hayingen, den 17.08.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dorner".

Bürgermeister“