

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

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Im Baugebiet „Kirchberg“ wurde der 1. Bauabschnitt in den Jahren 2000 – 2004 und 2015 mit den Wohngebäuden bebaut.

Die Bauplätze Flst. 543 und 544 inmitten des Gebiets sind noch in Privathand ohne Bauzwang, da Landwirte, welche Flächen ins Baugebiet eingebracht haben, sich jeweils 1 Bauplatz aussuchen konnten.

Nun wurde für den Bauplatz Flst. 543 mit 758 m² Grundstücksfläche ein Antrag gestellt, diesen mit einem Wohnhaus **analog dem geplanten Wohnhaus im Baugebiet „Hintere Wiesen“** ohne Einhaltung einer Traufhöhe zu bebauen.

Aus **Gleichbehandlungsgründen** sowie möglicher **Regressforderungen an die Stadt Hayingen** wurde das Angebot den o.g. Bauplatz an die Stadt Hayingen zu verkaufen und im Gegenzug im Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ in Hayingen einen adäquaten Bauplatz zu erwerben, in welchem keine Traufhöhe festgesetzt ist, unterbreitet.

Das Angebot wird von der betroffenen Familie abgelehnt.

Der Antrag, Eingang am 22.02.2021, wird wie folgt begründet:

Wir wollen den Bauplatz im Kirchberg nicht verkaufen, sondern möglichst gut bebauen. Die angrenzende Wiese ist ebenfalls in unserem Besitz, weshalb das Grundstück für uns einen zusätzlichen Wert hat.

- 1. Der Bauplatz ist durch die schmal zulaufende Form zur Straßenseite nicht für eine extensive Flächenbebauung geeignet.*
- 2. Um das Obergeschoss für Wohnzwecke vernünftig nutzen zu können, wären bei den bestehenden Vorschriften Dachgauben erforderlich. Das reduziert die Nutzung der Dachfläche für die Gewinnung von Sonnenenergie und schränkt die nutzbare Wohnfläche im ersten Stock ein.*
- 3. Wie bei anderen Baugebieten der Stadt Hayingen sind zeitgemäße Baubedingungen (Nutzung regenerativer Energie und minimaler Flächenverbrauch) für Stadt und Bauherren vorteilhaft. Die Vorgabe einer Traufhöhe, die die Nutzung des Obergeschosses deutlich beschränkt, kann m.E. mit diesen Argumenten durchaus im Bebauungsplan geändert werden.*

2. Rechtliche Begebenheiten

Die Traufhöhe ist ein Grundzug der Bebauungsplanvorschriften und entgegen der Ansicht der Antragsteller nicht problemlos in einem Bestandsgebiet zu ändern. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die zwei noch nicht bebauten Grundstücke Flst. 543 und 544 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 dem geplanten Wohngebäude im Baugebiet „Hintere Wiesen“ wird deutlich, dass es für die Bestandsgebäude eine Benachteiligung bedeuten würde und im Falle einer Änderung, 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.

Erst mit Erschließung des II. Bauabschnitts (BA) könnte eine entsprechende Bebauungsplanänderung für den neu geplanten Erschließungsabschnitt durchgeführt werden.

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Aufbau einer Solar – bzw. Photovoltaikanlage auf die Dachflächen ist trotz einer Dachgaube bzw. eines Quergiebels 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 der Kompromiss geschaffen, dass 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 wird.

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.

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 wird 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 können 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 können 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 wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Seit Freitag, 15.01.2021 ist das Rathaus für Besucher geschlossen. Der Dienstbereich der Stadtverwaltung bleibt 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 ist.

In begründeten Einzelfällen kann 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, werden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Hayingen, den 29.04./14.05.2021



Bürgermeister
Dorner



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

Hayingen,

Bürgermeister“