

---

## Begründung

### 1. Bebauungsplan „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“

### Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Anlass der Planung
3. Bedarf/ Ortsentwicklung
  - 3.1 Einschätzung Ortsentwicklungskonzept
  - 3.2 Städtebaulicher Vertrag
4. Verfahren
  - 4.1 Bisheriges Verfahren
  - 4.2 Bürger- und Behördenbeteiligung
  - 4.3 Verfahren nach §13b BauGB
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Überörtliche Planungen
  - 6.1 Regionalplan
  - 6.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltprüfung
  - 7.2 Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“
  - 7.3 FFH Gebiet und Vogelschutzgebiet
  - 7.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.5 Geruchsemissionen
  - 7.6 Lärmimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 9.2 Stromversorgung
  - 9.3 Müllentsorgung
  - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.4 Bodenordnung
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze
  - 10.3 Garagen/ Nebenanlagen/ Straßenherstellung
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 11.2 Niederspannungsfreileitungen
12. Flächenbilanz

**1. Ziel und Zweck der Planung**

Durch den Einbezug der Außenbereichsfläche, Teilflst. 88/5 an den Wegen „Ringwallweg“ und „Friedhofsweg“, Gemarkung Indelhausen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses geschaffen werden.

**2. Anlass der Planung**

Zwei ortsansässige Brüder betreiben die ca. 80 m nördlich des Plangebiets liegende Kleinlandwirtschaft „Mühlstraße 2“ in der Rechtsform einer GbR mit Landwirtschaft, Obstbrennerei und Vermietung von Ferienwohnungen.

Die Brüder möchten auf dem betriebsnahen eigenen Grundstück Flst. 88/5, Ecke Ringwallweg/ Friedhofsweg ein Zweifamilienwohnhaus erstellen, da auf dem Betriebsgelände Flst. 23/2 hierzu aus organisatorischen und betrieblichen Gründen keine Fläche zur Verfügung steht.

**Alternativstandortprüfung**

Bei der Tierhaltung, der Obstbrennerei und der Vermietung von Ferienwohnungen ist oft schnelles Reagieren in Notfällen notwendig und damit betriebsnahes Wohnen erforderlich. Somit ist es für die Bauwilligen nicht möglich, Bauplätze in Wohnbaugebieten in der Kernstadt Hayingen oder in den Stadtteilen Anhausen, Ehestetten und Münzdorf zu erwerben.

Ferner wollen die Brüder langfristig die regionale Vermarktung der Produkte vor Ort weiter ausbauen.

Als betriebsnaher Alternativstandort zum Bau der Wohnhäuser verfügt die o.g. GbR über ein weiteres Grundstück (Flst. Nr. 20) im Wannenweg 3. Dort steht ein Stallgebäude, das derzeit zu Lagerzwecken genutzt wird. Hier war angedacht im südlichen Bereich an der K 6769 ein Wohnhaus zum bestehenden Stallgebäude zu ergänzen.

Östlich angrenzend an das Grundstück 20 befindet sich das Flst. 20/3, welches zur Außenbewirtung für das Hotel dient.

Dieser Bereich wird derzeit als Parkplatzfläche von der o.g. GbR geduldet, da die Parkplätze auf Flst. 20/3 nicht ausreichen, das Parken entlang der Straße Behinderungen des Straßenverkehrs auslöst und dadurch die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht gegeben ist.

Aus diesem Grund kann diese Fläche nicht in Anspruch genommen werden, da ansonsten die geduldeten ca. 14 Parkplätze für den Gasthof Hirsch nicht mehr zur Verfügung stehen würden. Dies würde die bereits jetzt schwierige Parkplatzsituation in diesem Bereich weiter verschärfen. Ferner ist für Fußgänger und Kinder eine erhöhte Unfallgefahr zur Überquerung des Straßen- und Kreuzungsbereichs zu erwarten. Es ist im überwiegenden öffentlichen Interesse diesen Parkplatz für Besucher des Gastronomie- und Hotelbetriebs mit Biergarten, des Verkaufs von Lautertaleis und dem Ausgangspunkt für Wanderer zu erhalten.

Diverse Gespräche und Vermittlungsversuche zu Flächenreduzierungen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Hayinger Weg“ zu Gunsten der Neuausweisung einer geringfügigen Baufläche am Ringwallweg Ecke Friedhofsweg und Abschluss eines kostenlosen Pachtvertrags beim Gebäude „Wannenweg 3“ zwischen den betroffenen Familien (Gasthof Hirsch und der GbR) und der Stadt Hayingen scheiterten.

Der Gemeinderat der Stadt Hayingen beauftragt die Verwaltung mit dem Landratsamt Reutlingen eine Lösung sowohl für das „Bleiben“ von zwei zukünftigen jungen Familien in der Nähe des elterlichen kleinlandwirtschaftlichen Betriebs und dem „Erhalt“ einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit für den bestehenden Gastronomie- und Hotelbetrieb, zu finden.

### 3. Bedarf/ Ortsentwicklung

Bei einem Gespräch der Stadt Hayingen mit dem Landratsamt Reutlingen im Dezember 2019 wurde abgestimmt, das öffentliche Interesse am Weiterbestehen des Parkplatzes auf Flst. 20 und die Möglichkeit zur späteren Verbreiterung des bestehenden Friedhofswegs im weiteren Bebauungsplanverfahren aufzuzeigen.

Ferner ist ein Gesamtentwicklungskonzept zum Stadtteil Indelhausen durch ein Fachbüro zu beauftragen, in welchem der Stand der Erschließung des 2. Bauabschnitts im genehmigten Baugebiet „Kirchberg“, die Ideenfindung einer langfristigen Weiterentwicklung des Sondergebiets „Waldschulheim“ und der weiteren innerörtlichen Brachflächen erörtert wird.

Eine erste Einschätzung durch ein Fachbüro zum Einbezug des Teilflst. 88/5 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses an dem bestehenden Friedhofsweg als 1. Baustein eines künftigen Gesamtentwicklungskonzepts für den Stadtteil Indelhausen, ist Voraussetzung. Die Erstellung des vollständigen Konzepts wird längere Zeit in Anspruch nehmen und kann in diesem Verfahren noch nicht vollendet aufgenommen werden.

Im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzepts wird das innerörtliche Potenzial, der Gebäudeerstand, ungenutzte ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, innerörtliches Nutzungspotential, Baulücken etc. .... ermittelt und die weitere innerörtliche städtebauliche Entwicklung untersucht und erörtert werden. Ferner werden Prioritäten in der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen festgelegt werden, welche vorrangig durchzuführen sind.

Im 1. Schritt soll die Arrondierung des Ortskerns am Friedhofsweg mit seiner bisherigen einseitigen Bebauung eingeschätzt und eine hofstellennahe Baumöglichkeit auf Teilflst. 88/5 mit einer ergänzenden Bebauung an der vorhandenen Erschließungsstraße geprüft werden.

#### 3.1 Einschätzung Ortsentwicklungskonzept

Als erstes Ergebnis der Bestandsaufnahme zum Ortsentwicklungskonzept Indelhausen wurde festgestellt, dass eine Bebauung des von den Eigentümern vorgeschlagenen Alternativstandortes, der innerörtlichen Fläche Flst. 20, städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Die Fläche ist zwar angrenzend an die Hofstelle der Eigentümer, schafft jedoch einen städtebaulichen Konflikt mit der Nutzung des angrenzenden Flst. 20/3. Dort wird eine Außenbewirtung vom örtlichen Gasthaus Hirsch betrieben. Die Fläche des Flurstückes 20 wird heute schon als Dorfplatz wahrgenommen, der den Ortskern prägt. Durch eine Bebauung wäre die Nutzung der Gastronomie und der dortigen Parkierungsflächen nicht mehr möglich. (Funktions- und Identitätsverlust)

Der Bereich zwischen Wannenberg, Mühlestraße mit Konrad-Häbe-Straße bildet die Pforte aus Hayingen und wird künftig mit den Bushaltestellen einer der wichtigsten, ortsbildprägenden und zentralen Plätze in Indelhausen sein. Neben der Beseitigung von Funktionsmängeln sind insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Steigerung der Anbindung des ÖPNV wesentliche Ziele der Neuordnung.

Die vorgesehene Bebauung ist städtebaulich vertretbar, da nördlich des Friedhofsweges bereits eine Bebauung vorhanden ist. Eine weitere Arrondierung in Richtung Osten ist aufgrund des Hochwassergefahrenbereiches und der Biotope entlang der Lauter, sowie des Friedhofsabstandes nicht möglich. Durch diesen Standort kann der Dorfplatz erhalten und die hofstellennahe Wohnung des Betriebes der GbR geschaffen werden.

Der Erhalt dieser innerörtlichen Potentialfläche auf der südlichen Seite von Flst. 20 ist im überwiegenden öffentlichen Interesse. Durch eine angemessene Gestaltung dieser Fläche wird der Ortskern aufgewertet und entwickelt. Eine Bebauung dieser Fläche führt zu einem städtebaulichen Missstand.

Insbesondere an den Wochenenden herrscht an der K6769 in diesem Bereich aufgrund des Gastronomie- und Hotelbetriebs mit Biergarten, des Verkaufs von Lautertaleis und dem Ausgangspunkt für Wanderer eine sehr angespannte Parksituation.

Zur Vorbereitung der künftigen Neuordnung wurde die Nutzung der Parkplatzflächen auf Flst. 20 durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags der Stadt Hayingen mit den betroffenen Eigentümern am 14.01.2020 gesichert.



Blick vom Kirchberg auf Indelhausen



Blick vom Friedhofsweg auf das Plangebiet



Blick vom Ringwallweg auf den Dorfplatz

### 3.2. Städtebaulicher Vertrag

Die Grundstückseigentümer des Teilflurstückes 88/5 sind an der Aufstellung eines Bebauungsplanes interessiert und daher bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Analog gilt dies für weitere erforderliche Verfahren.

Es wird hierzu ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern geschlossen.

Ferner wird in o.g. Vertrag für einen ggf. späteren Ausbau der bestehenden Straße „Friedhofsweg“ bis zum Friedhof, der erforderliche Erwerb von ca. 1,00 m Tiefe Grundstücksfläche entlang des Grundstücks Flst. 88/5 vom Eigentümer und ggf. seinen Rechtsnachfolgern gesichert. Es ist im öffentlichen Interesse sich diese Möglichkeit offen zu halten. In den nächsten Jahren ist allerdings kein Ausbau geplant und daher wird die vorhandene Erschließungsstraße nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

## 4. Verfahren

### 4.1 Bisheriges Verfahren

In einem ersten Schritt wurde 2017 eine entsprechende Anfrage an das Landratsamt Reutlingen gestellt und darum gebeten, zu prüfen, ob hier eine privilegierte landwirtschaftliche Bebauung nach § 35 BauGB denkbar wäre bzw. ob mit dem Einbezug der Außenbereichsfläche Teilflst. 88/5 zum Ortsgebiet eine Lösung gefunden werden könnte. Ferner wurde darum gebeten, die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“ dahingehend großzügig auszulegen, dass innerhalb der Kennzeichnung LSG auf ein Ausgrenzungsverfahren zur Landschaftsschutzgebiets-Verordnung „Großes Lautertal“ vom 02.02.1973/09.05.1977 mit späteren Änderungen, verzichtet werden könnte.

Das Kreisbauamt hat dann am 13. Dezember 2017 telefonisch mitgeteilt, dass eine Privilegierung der Landwirtschaft in o.g. Fall nicht vorliegt. Ferner sei zu überlegen, ob bestehende Gebäudeteile zur Wohnnutzung an der Hofstelle umgenutzt und ggf. Lager- oder Maschinenabstellplätze zur bestehenden landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle durch einen Erweiterungsbau am Friedhofsweg verlagert werden können.

Die betroffene Familie gibt zu bedenken, dass in der Landwirtschaftspolitik ein Umdenken stattfinden und auch sogenannten „Kleinlandwirten“ wieder eine Chance zur Existenz gegeben werden müsse. Es wird darum gebeten, die Situation erneut zu prüfen und ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

Da eine Privilegierung der Landwirte nicht vorliegt und der Einbezug der Fläche in den Innenbereich durch eine Ergänzungssatzung nicht angestrebt wurde, wurde im Jahr 2018 ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB begonnen.

#### Einbezug Bebauungsplan „Hayinger Weg“

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Hayinger Weg“ an, der am 15.02.1983 als Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Kur vom Landratsamt Reutlingen mit einer möglichen Erweiterungsfläche genehmigt wurde. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ wurden Flächen dieses Bebauungsplans „Hayinger Weg“ einbezogen.

Im südlichen Bereich sollten Flächen des Sondergebietes aus dem Bebauungsplan ausgegrenzt werden, um den Ausgleich für den Eingriff von Bauflächen auf Flst. 88/5 in das Landschaftsschutzgebiet zu kompensieren.

Da dies nicht möglich war, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hayinger Weg“ im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ herausgenommen.

Der seit 03.03.1983 rechtskräftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hayinger Weg“ bleibt unverändert erhalten, da in den nächsten Jahren beim ortsansässigen Gastronomie- und Hotelbetrieb ein Generationenwechsel ansteht und die Entwicklungsmöglichkeit im 1. + 2. Bauabschnitt sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung bestehen bleiben soll.

Das Flst. 84 wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil der Eigentümer diese Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen will.

#### 4.2. Bürger – und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslage des Bebauungsplanvorentwurfs. Der Vorentwurf mit der Begründung lag in der Zeit vom 16.02. – 16.03.2018 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen, Marktstraße 1, im Flur vor dem Zimmer 12, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, des Entwurfes planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.06.-23.07.2018 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen, Marktstraße 1 analog der o.g. Beteiligung.

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Aufgrund der geänderten Planung bezüglich des Geltungsbereichs und der Baugrenzen wird eine erneute Auslegung durchgeführt.

#### 4.3 Verfahren nach §13b BauGB

Bei der Fläche des Bebauungsplanes „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, danach erfolgt für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt ca. 375 m<sup>2</sup> ( WA ca. 940m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) fest.

Somit liegt die zulässige Grundfläche unter der in § 13 b BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 10.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand von Indelhausen.

Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

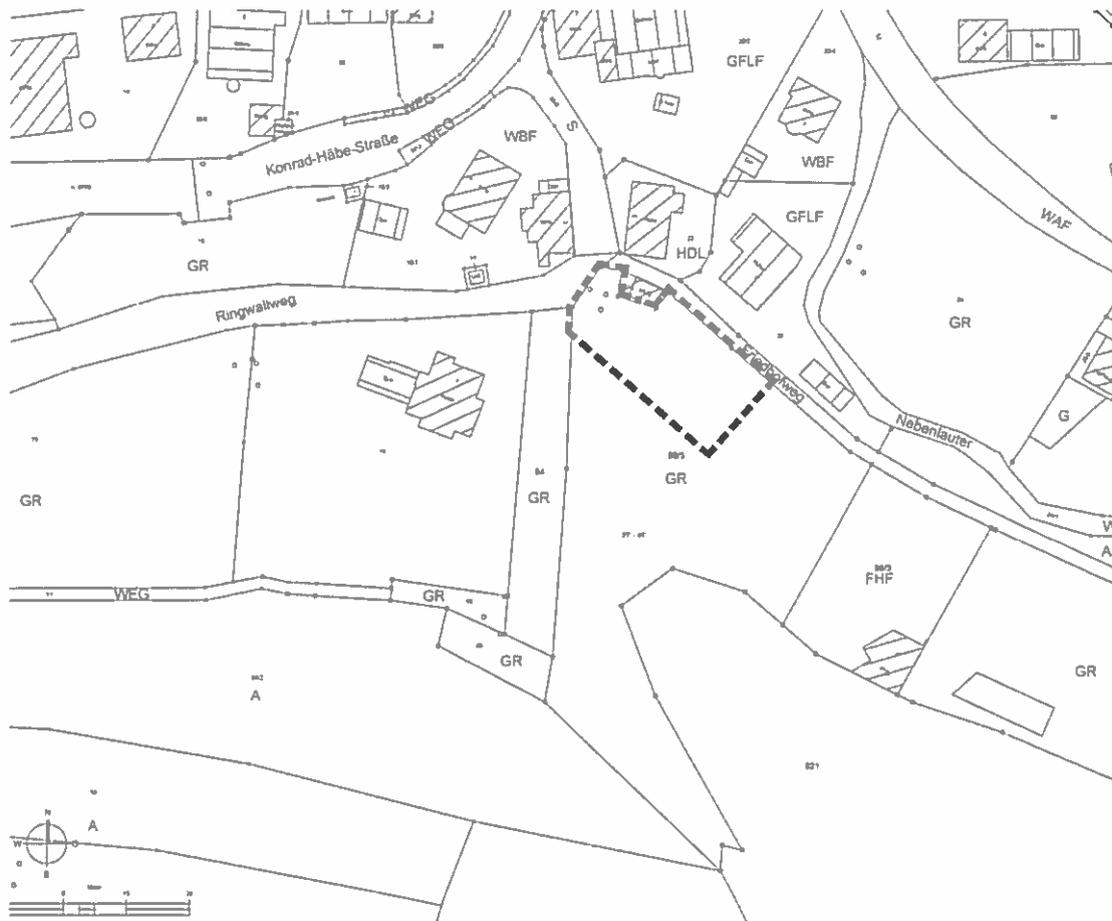
### 5. Angaben zum Plangebiet

#### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Indelhausen, im Anschluss an den südlichen Siedlungsbereich.

Die Fläche beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,09 ha.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes Nr.: 88/5.



## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden an. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird als Wiese genutzt und ist durch den Friedhofsweg erschlossen. Es gibt keine Gehölzbestände.

Die neue geringfügige Baufläche „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ schließt sich südlich an das Ortsgebiet Ringwallweg und Friedhofsweg an. Westlich befindet sich das im Bebauungsplan „Hayinger Weg“ genehmigte Sondergebiet Erholung, Freizeit und Kur auf dem Flst. 79 und Teilflst. 75 am Ringwallweg.

Östlich auf dem angrenzenden Flst. 88/3 befindet sich der Friedhof für die Stadtteile Indelhausen, Anhausen und Weiler.

## 6. Überörtliche Planungen

### 6.1 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich und weist die Stadt Hayingen als Verflechtungsraum des Kleinzentrum Zwiefalten aus (s. Planansatz 2.3.4 Z Abs. 2 Regionalplan).

Im Bereich des Plangebiets weist der Regionalplan die Signatur des regionalen Grünzuges (Vorranggebiet) aus.



Auszug Regionalplan Neckar-Alb Raumnutzungskarte 26.11.2013

Die Überlagerung der Signatur des Regionalen Grünzuges und der Anlass des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Die geplante Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ zur Erstellung von einem Zweifamilienwohnhaus im nördlichen Bereich des Flst. 88/5 mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche am Ringwallweg und Friedhofsweg befindet sich lt. Original-Regionalplan im Maßstab 1: 50.000 im Randbereich des regionalen Grünzuges (Vorranggebiet). Aufgrund des kleinen Maßstabes ist keine exakte Grenze zu ermitteln und somit fällt dieser Bereich aufgrund seiner Kleinräumigkeit in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Der regionale Grünzug (Vorranggebiet) wird somit nicht tangiert.

Ferner wird festgestellt, dass beim Regionalplan 2013 durch einen Übertragungsfehler ein Regionaler Grünzug in die bereits genehmigte angrenzende Bebauungsplanfläche „Hayinger Weg“ gelegt wurde.

### 6.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten-Hayingen, Neuzeichnung der 2. Fortschreibung vom 17.03.2012 mit Übernahme der 1.- 10. Änderung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten, die der Verwirklichung des Planes entgegenstehen. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG jederzeit einzuhalten.

Bei Bedarf sind vom Eigentümer rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

### 7.2 Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“

Das Plangebiet liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Großes Lautertal“.

Die Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes „Großes Lautertal“ ist beim Stadtteil Indelhausen sehr nahe an den Siedlungskörper herangerückt.

Aufgrund der Verlegung des ehemals geplanten Doppelhauses im nordwestlichen Bereich des Steilhangs auf Teilflst. 88/5 mit einem Zweifamilienwohnhaus am Friedhofsweg in den nördlichen, weniger steilen Bereich beträgt der geringfügige Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ca. 940 m<sup>2</sup> mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt ca. 375 m<sup>2</sup>.

Im bisherigen Verfahren wurde von der unteren Naturschutzbehörde geprüft, ob bebaubare Flächen an anderer Stelle z.B. an der K 6769 mit den Flst. 17,16,13/1 Teilflst. 12/2 und Teilflurstück 74 mit insgesamt ca. 1.128 m<sup>2</sup> möglicher Fläche durch den möglichen Erlass einer Abrundungssatzung außerhalb des Geltungsbereiches des LSG Großes Lautertal kompensiert werden könnten. Es wurde festgestellt, dass dies rechtlich nicht möglich ist.

Ferner wurde eine zweite Alternative zur Rücknahme bebaubarer Flächen Flst. 118/29 und Teilflst. 179 am Tiber-Fundel-Weg sowie Teilflst. 118/10 (Sondergebiet Waldschulheim) mit möglicher Fläche von insgesamt 1.058 m<sup>2</sup>, welche sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes befinden und durch den Bebauungsplan „Eichbühl“, genehmigt am 14.03.1966, erweitert mit Wirkung vom 22.02.1973 und im Sondergebiet des Waldschulheims Indelhausen, Eichbühl 1 (Eigentümer Land Baden-Württemberg) ausgewiesen sind, an die untere Naturschutzbehörde vorgelegt. Auch hier wurde festgestellt, dass diese Flächen rechtlich nicht herangezogen werden können.

Da der Gastronomie- und Hotelbetrieb im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplangebietes „Hayinger Weg“ aufgrund des anstehendem Generationenwechsels und damit verbundener weiterer geplanter baulicher Entwicklung nicht bereit ist, tatsächlich bebaubare Fläche zu Gunsten des Bauvorhabens auf Flst. 88/5 zu reduzieren, wurde das Gesamtgebiet der Stadt Hayingen mit Stadtteilen bezüglich bebaubarer Fläche im Landschaftsschutzgebiet untersucht. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde konnte keine entsprechende Fläche ermittelt werden, die durch Herausnahme von Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet kompensiert werden könnte.

Nach Abstimmung der Stadt Hayingen mit dem LRA Reutlingen ist ein geringfügiger Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ohne einen Ausgleich möglich, sofern in einem Ortsentwicklungskonzept zu Indelhausen die Situation begründet wird.

In der Bestandsaufnahme zum Ortsentwicklungskonzept von Indelhausen wurden die Bauflächen in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet überprüft.

Es gibt keine direkt bebaubaren, innerörtlichen Wohn- oder Mischbaufläche, die zum Ausgleich für die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche des Landschaftsschutzgebiets „Großes Lautertal“, rechtskräftig seit 13.11.2009 eingetauscht werden können.

Eine Zurücknahme direkt bebaubarer Flächen ist somit nicht möglich.

Nach Überlagerung der neuesten Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes liegt der angrenzende Bebauungsplan „Hayinger Weg“, das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesene Waldschulheim, sowie bereits bebaute Wohn- und Mischbauflächen an den Ortsrändern im Landschaftsschutzgebiet.

Das FFH Gebiet überlagert ebenfalls bereits bebaute Mischbauflächen an der nördlichen Siedlungsgrenze (Konrad-Häbe Straße 20) und der östlichen Siedlungsgrenze (Mühlstraße 24).

Bei der Erteilung der Befreiung ist das Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben maßgebend. Die Ortsentwicklungskonzeption wird bis zu diesem Zeitpunkt die entsprechende Planreife haben.

In Abstimmung mit dem Landratsamt liegt die Planung in eine Befreiungslage vor.

Eine Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird für die geringfügige Fläche des Plangebiet im Vergleich zu den sonstig bereits überlagerten Siedlungsflächen als geringfügig angesehen und wäre nur innerhalb einer kompletten Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze für Indelhausen zielführend.

Ein Ausgrenzungsverfahren wird von der Stadt als unverhältnismäßig angesehen.

Des Weiteren wurde in der Bestandsaufnahme zum Ortsentwicklungskonzept Indelhausen festgestellt, dass eine Bebauung des von den Eigentümern vorgeschlagenen Alternativstandortes, der innerörtlichen Fläche Flst. 20, städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Die Fläche ist zwar angrenzend an die Hofstelle der Eigentümer, schafft jedoch einen städtebaulichen Konflikt mit der Nutzung des angrenzenden Flst 20/3. Dort wird eine Außenbewirtung vom örtlichen Gasthaus Hirsch betrieben. Die Fläche des Flurstückes 20 ist als Dorfplatz zu sehen, der den Ortskern prägt. Durch eine Bebauung wäre die Nutzung der Gastronomie und der dortigen Parkierungsflächen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund ist die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches am Friedhofsweg städtebaulich vertretbar. Durch diesen Standort kann der Dorfplatz erhalten und die hofstellennahe Wohnung des Betriebes Engst geschaffen werden.

Da sich am Ringwallweg ein Hotel, Flst. 79 und am Friedhofsweg der Friedhof mit Leichenhalle, Flst. 88/3 sowie ein landwirtschaftlicher Maschinenschuppen, Flst. 89 befinden, ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgebietes im geringfügig überplanten Bereich „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“ im Umfang von insgesamt ca. 940 m<sup>2</sup> auszugehen.

Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf eigenem Grundstück der Bauherren Flst. 88/5 außerhalb des Geltungsbereichs durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 7.3 FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet

Die Grenzen des FFH-Gebiets „Großes Lautertal und Landgericht“ und das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ liegen an der Stelle mit der geringsten Entfernung ca. 35- 40m südlich des Plangebietes auf der Waldfläche (Flst. 521).

Da das Plangebiet topographisch tiefer liegt als der südlich gelegen Wald mit dem FFH und Vogelschutzgebiet ist von keiner weiteren Beeinträchtigung der dort lebenden Vögel und Tiere auszugehen, als dies ohnehin durch die bestehende Bebauung des Gästehauses (Ringwallweg 7), der Friedhofshalle und den landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Friedhofsweg bereits gegeben ist. Diese grenzen direkt an die o.g. Schutzgebiete an.

Zum seit 03.03.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hayinger Weg“ befindlichen Gästehaus „Ringwallweg 7“ ist im 1. Bauabschnitt die südliche bauliche Erweiterung mit ca. 19 m möglich.

#### 7.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Als Puffer zwischen geplanter Bebauung und dem Schutzgebiet wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer von Flst. 88/5 eine Obstbaumwiese mit mindestens 11 mittel – bzw. hochstämmigen heimischen Apfel – Birnen – und Zwetschgenbäumen o.ä. mit einem Stammumfang von 16-18 cm gesichert.

Somit wird im Schutzgebiet vorkommenden Tierarten ein weiterer Lebensraum geboten. Außerdem sind vorhandenen Gehölzstrukturen darunter zwei alte Obstbäume auf Flst. 88/5- einer davon mit stärkeren Totästen sind zu schützen und bei Abgang durch neue hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1.7.4, werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer von Flst. 88/5 gesichert.

#### 7.5 Geruchsimmissionen

Der Ortsteil Indelhausen ist landwirtschaftlich geprägt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich in ca. 70 - 110 m Entfernung folgende Milchviehhaltungen:

- Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Obstbrennerei und Vermietung von Ferienwohnungen, Mühlestraße 2, Flst. 23/2, genehmigte Plätze für 17 Rinder und 18 Stück Jungvieh vom 24.04.1931. Es handelt sich um die Betriebsstelle der Bauwilligen auf Flst. 88/5 und somit werden evtl. Geruchsimmissionen toleriert.
- Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Eismanufaktur, Mühlestraße 1, Flst. 54, genehmigter Vieh – und Boxenlaufstall mit 48 Milchkühen, 20 Jungvieh, 3 Abkalbställe und 10 Kälber (incl. Altbestand) vom 13.07.1982.  
(Die Eismanufaktur wurde am 25.04.2018 genehmigt und immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Lüftungsanlagen und Klimageräten erteilt (siehe Lärmintensive Betriebe)).

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich im Wannengeweg folgende Nutzungen:

- Nebenerwerbslandwirtschaft mit aufgegebenen Tierhaltung, Wannengeweg 5, Flst. 20/5, ehemals genehmigte Plätze für 13 Kühe, 8 Kälber, 7 Stück Jungvieh am 29.12.1967. Im Winter werden noch ca. 5 Ziegen gehalten.
- Nebenerwerbslandwirtschaft mit aufgegebenen Tierhaltung, Wannengeweg 7, Flst. 18, ehemals genehmigte Plätze für 18 Kühe, 20 Jungvieh, 4 Bullen 3 Kalbinnen, 5 Kälber, genehmigt vom 25.05.1976.
- Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb:  
Wannengeweg 11, Flst. 12/1, genehmigte Plätze für 40 Milchkühe, 26 Großvieh, 20 Jungvieh, 12 Kälber, 3 Kalbinnen sowie Maschinenschuppen (incl. Altbestand) vom 30.11.1998.
- Maschinenhalle und Fahrсило, Wannengeweg 13, Flst. 298 zum o.g. Betrieb „Mühlestraße 1“ gehörend, genehmigt am 20.07.1993.

Durch die in diesem Bereich vorherrschende Hauptwindrichtung aus Richtung Westen und Süden (Quelle: Landesamt für Umwelt BW, 2020) wird von einer geringen Intensität der Geruchsemissionen der vorhandenen nördlichen und nordwestlichen Tierhaltungen auf das

Plangebiet ausgegangen, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass hiervon zeitweise Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen können. Der Gemeinderat hat sich mit diesem Thema beschäftigt und kommt zum Ergebnis, dass diese Geruchsemissionen von landwirtschaftlichen Betrieben im Ortskern als ortstypisch und sozialadäquat zu betrachten und daher hinzunehmen sind.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine prägende Nutztierhaltung nicht gegeben und im direkten Umfeld der noch vorhandenen Tierhaltungen nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen.

Die Umgebungsbebauung hat sich zwischenzeitlich darauf eingestellt, dass in den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden keine prägende Nutztierhaltung stattfindet. Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Daher ist die Bebauung im Plangebiet möglich.

Im Übrigen räumt der Gemeinderat dem Belang der Innenentwicklung durch die geplante, maßvolle Arrondierung in diesem Bereich den Vorrang ein.

## 7.6 Lärmimmissionen

Die Eismanufaktur, Mühlestraße 1, wurde am 25.04.2018 genehmigt und immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Lüftungsanlagen und Klimageräten wie folgt erteilt: *Lüftungsanlagen und Klimageräte müssen so errichtet werden, das schädliche Umwelteinrichtungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Lüftungseinrichtungen (z.B. Ventilatoren), die unmittelbar ins Freie führen, sind erforderlichenfalls mit Schalldämpfern auszustatten. Lärmstarke Betriebsabteilungen sind geräuscharm schalltechnisch abzutrennen. Sie müssen den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetz entsprechen und sind gemäß den Herstellerangaben zu betreiben.)*

Aufgrund des Abstandes von ca. 120 m zum geplanten Bereich und der von der Baugenehmigungsbehörde erteilten Auflagen wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

## 8. Städtebauliche Konzeption

### 8.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen „Ringwallweg und Friedhofsweg“. Die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung ist vorhanden. Die erforderlichen Hauskontrollschächte in der geplanten Baufläche Teilflst. 88/5 sind auf eigene Kosten der Bauherren herzustellen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart

### 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise möglich.

Es sind als Dachformen Sattel-, und Walmdächer mit entsprechenden Dachneigungen vorgeschrieben.

Durch die Regelung der maximalen Firsthöhe fügen sich die Gebäude in die vorhandene Baustruktur ein.

Die Grundflächenzahl wird wie im angrenzenden Bebauungsplan festgelegt. Die Geschossflächenzahl wird niedriger gewählt, so dass die Gebäudekubatur in Hanglage nicht zu groß wird.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Wasserversorgung und die Entwässerung des Schmutzwassers werden durch die Verlängerung der Leitungen und Kanäle in den bestehenden Straßen gewährleistet.

#### Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Vorfluter muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt und über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht versickert werden. Die Herstellung eines Notüberlaufs zum Mischwasserkanal ist zulässig.

Um den Eingriff durch eine Neubebauung weitestgehend zu minimieren werden außerdem Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen festgelegt.

### 9.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

### 9.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Indelhausen anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtischen Gefüge des Ortskerns von Indelhausen, sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Um Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einbinden lassen.

Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel in den Ortskernen konzentrieren sollen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrem Immissionspotenzial ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie mit der Höhenbegrenzung durch die maximale Firsthöhe und der Baugrenze ausreichend bestimmt.

Es kann ein Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise entstehen.

**10.3 Garagen/ Nebenanlagen/ Straßenherstellung**

Garagen sind auf der Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse mit Garagen Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Weiterhin werden Festlegungen zu Nebenanlagen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers getroffen, um Konflikte mit den Nachbarn zu vermeiden und die Erstellung der Erschließungsstraßen zu sichern.

**11. Örtliche Bauvorschriften****11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Festlegungen zu Dachformen für Nebengebäude, Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln, sowie Garagen wurden festgelegt um städtebauliche und gestalterische Konflikte zu vermeiden.

**11.2 Niederspannungsfreileitungen**

Um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

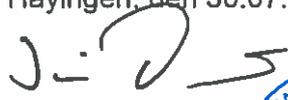
**12. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Wohnbaufläche	ca. 0,09	ca. 100
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 0,09</b>	<b>ca. 100</b>

Reutlingen, den 30.07.2020

Clemens Künster  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Hayingen, den 30.07.2020

  
Kevin Dörner  
Bürgermeister

