

---

## Begründung

## Vorentwurf

### 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Hofgut Maisenburg“

### Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
  
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
  
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  
7. Vorhabenbeschreibung
  
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltbericht
  - 8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
  - 8.3 Artenschutz
  
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung und Brandschutz
  - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.5 Bodenordnung
  
10. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
  - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen
  
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Gestaltung baulicher Anlagen
  - 11.2 Einfriedungen
  - 11.3 Ordnungswidrigkeiten
  
12. Flächenbilanz

**Anlagen:**

**Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 17.10.2023**

**Anlage 2: Bestandsplan U2, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 17.10.2023**

**Anlage 3: Hochbauplanung, walk architekten, Reutlingen**

- Grundriss vom 13.03.2023
- Außenanlagen vom 06.03.2023
- Ansicht Nord-Ost vom 13.03.2023
- Ansicht Süd-West vom 14.03.2023
- Schnitt A-A vom 20.02.2023
- Schnitt B-B vom 10.03.2023
- Schnitt C-C vom 14.03.2023

**Anlage 4: Brandschutznachweis nach § 11 MBauVorIV, Knobloch Fire Prevention, Reutlingen, vom 11.03.2023**

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Hayingen gehört zum Kreis Reutlingen.

Hayingen besteht aus dem Hauptort und den Stadtteilen Ehestetten, Anhausen, Münzdorf, Indelhausen, Kochstetten, Oberwilzingen und Maxfelden.

Die Einwohnerzahl beträgt für Hayingen insgesamt 2.245 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, II/2023)

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes befindet sich auf der Gemarkung Indelhausen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Westlich des Hofguts Maisenburg ist auf dem Flurstück Nr. 536/1 die Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereich geplant. Hierfür ist ein Umbau und Erweiterung der Bestandsscheune geplant.

Bei der Verwirklichung der Klimaschutzziele kommt der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Speicherung und Nutzung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Aktuell wird im Hofgut Maisenburg sowohl mit Gas als auch mit Holzpellets und Festholzscheiten geheizt. Hierbei handelt es sich um einen Heizungsmix, welcher nicht mehr dem neusten Stand der Technik entspricht. Aus diesem Grund, sowie aufgrund der jüngeren Entwicklungen auf dem Energiemarkt, sollen die bestehenden unterschiedlichen Heizungsanlagen durch eine Hackschnitzelanlage vollständig ersetzt werden. Hierfür ist westlich des Hofguts eine Erweiterung der bestehenden Scheune in Richtung Westen erforderlich. Infolge der Errichtung der Hackschnitzelanlage wird eine innovative und erneuerbare Wärmezeugung mit regionalen Ressourcen umgesetzt und zugleich ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zudem wird dadurch eine wirtschaftliche und regenerative Wärmeversorgung des angrenzenden Hofguts Maisenburg (Naturhotel „DIE MAISE“ und Veranstaltungsstätten) ermöglicht.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Veranstaltungsbereichs inklusive dafür notwendiger Nebenanlagen und -gebäuden östlich der Hackschnitzelanlage im umzubauenden Teil der bestehenden Scheune geplant. Dadurch wird der steigenden Nachfrage nach Veranstaltungs- und Seminarräumen für die Durchführung diverser Veranstaltungen, wie z. B. Trauerzeremonien oder Tagungen, entsprochen. Der Standort des Hofguts Maisenburg, unmittelbar an der Burgruine Maisenburg gelegen, nimmt eine bedeutende touristische Rolle ein und kann dadurch aktiv gestärkt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hackschnitzelanlage sowie eines weiteren Veranstaltungsbereichs geschaffen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

## 3. Verfahren

Bei dem im Außenbereich befindlichen geplanten Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB.

Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB scheidet aus, da i. d. R. Beeinträchtigungen nach § 35 (3) BauGB vorliegen. Im konkreten Fall beeinträchtigt das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert. Zudem ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 8 oder § 12 BauGB herbeigeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Wärme-/Energieversorgungsanlage“ (SO1) und „Veranstaltungsbereich“ (SO2) vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und es ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Verfahren der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 4. Überörtliche Planungen

##### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Hayingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu. Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf. Folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3) sind formuliert:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt werden und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.
- Gleichzeitig sind im Ländlichen Raum im engeren Sinne auch Entwicklungsaufgaben besonders wichtig, die zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbereich beitragen. Zur Erweiterung der Erwerbsgrundlagen sollen außerdem günstige Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. Natur und Landschaft sollen dabei bewahrt und die naturräumlichen Voraussetzungen einer touristischen Entwicklung langfristig gesichert werden.

Zur Energieversorgung führt des Landesentwicklungsplan folgende allgemeine Grundsätze an (Quelle: LEP 2022, Kap. 4.2):

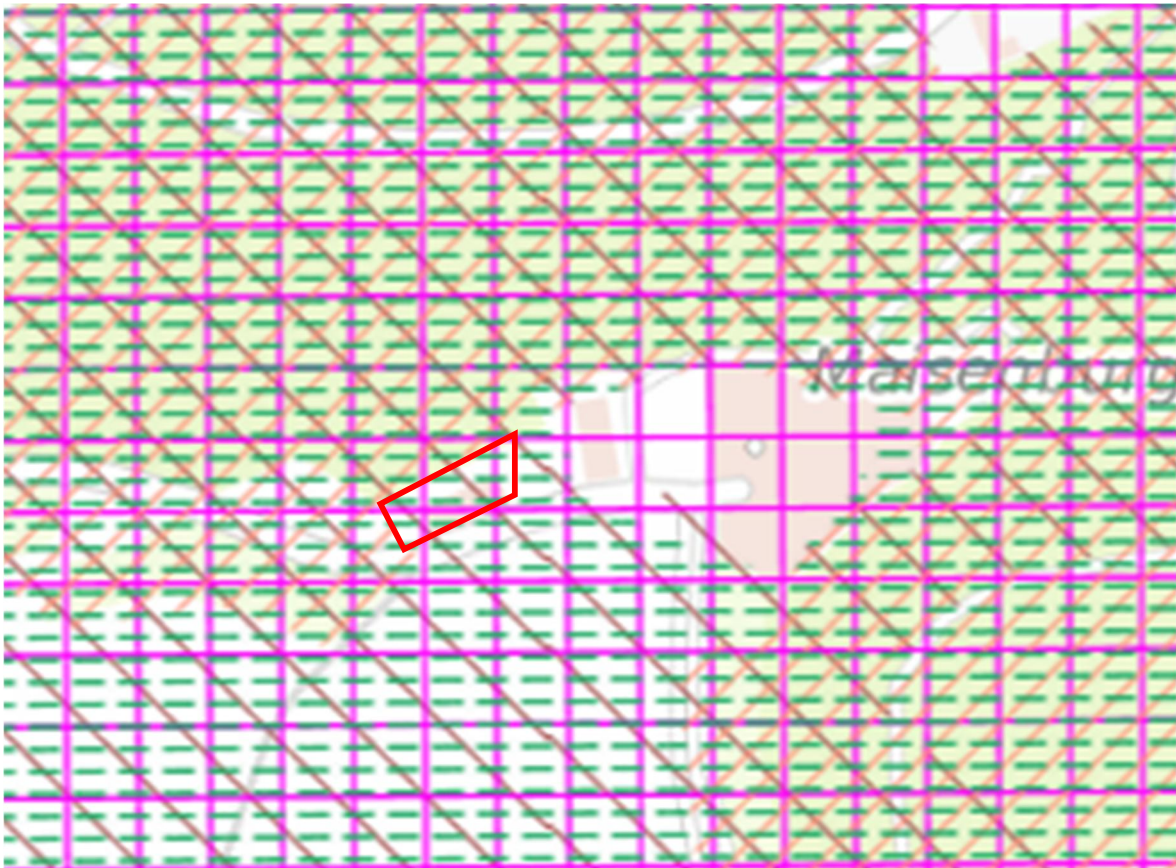
- Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- In Gebieten mit hohem Strom- und Wärmebedarf sind die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen und bei hoher Verbrauchsdichte die Erstellung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und der Ausbau von Wärmeleitungsnetzen zu fördern. In Wohngebieten ist bei hohem Strom- und Wärmebedarf auf die Erstellung von kleinen Anlagen (Blockheizkraftwerken) und Nahwärmenetzen hinzuwirken.

## 4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Die Stadt Hayingen liegt gemäß dem Regionalplan Neckar Alb auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Riedlingen). Das nächste Mittelzentrum ist die nördlich gelegene Stadt Münsingen. Die südlich gelegene Gemeinde Zwiefalten ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Neckar-Alb liegen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Darstellungen:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet für Erholung



Regionalplan Neckar-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

Regionale Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (Z (3)). Für regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen ist folgender Plansatz aufgeführt:

„Z (5) Regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein öffentliches Interesse besteht, sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb nicht verwirklicht werden können. Dies können sein:

- Insbesondere regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein hohes öffentliches Interesse besteht, wie touristische Einrichtungen und Vorhaben mit überregionaler Reichweite des Biosphärengebiets Schwäbische Alb, des Geoparks Schwäbische Alb, des Schwäbischen Streuobstparadieses und in der Naturparke Obere Donau und Schönbuch oder vergleichbarer Gebietskategorien;
- Vorhaben mit regionaler Reichweite, die für den freiraumbezogenen Tourismus von Bedeutung sind und denen ein qualifiziertes Gesamtkonzept zugrunde liegt;

- *freiraumbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit untergeordneter baulicher Prägung, sofern sie überörtliche Bedeutung haben und in die Landschaft eingebunden werden können.*

(...)

Eine Realisierung des Bauvorhabens außerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist nicht umsetzbar, da das gesamte Hofgut Maisenburg komplett von dem Vorranggebiet umschlossen ist und kein Puffer vorhanden ist. Das Bauvorhaben ist im Bereich einer bestehenden Scheune geplant, die hierfür umgebaut und erweitert wird. Da hierdurch auf einen Eingriff an anderer Stelle verzichtet werden kann und ein bereits vorgeprägter Bereich in Anspruch genommen wird, sowie aus wirtschaftlichen Gründen, wird das Bauvorhaben im Bereich der bestehenden Scheune vorgesehen. Die Umsetzung steht dabei im öffentlichen Interesse, da zum einen eine regenerative Wärmeversorgung des angrenzenden Hofguts Maisenburg ermöglicht wird und zum anderen mit diesem Standort eine Vielzahl an Arbeitsplätzen sowie ein touristisches Angebot in unmittelbarer Entfernung zur Burgruine Maisenburg und inmitten des Biosphärengebiets Schwäbische Alb gesichert und gestärkt wird. Bei dem Naturhotel „DIE MAISE“ und den Veranstaltungsstätten des Hofguts Maisenburg handelt es sich um ein überregional bedeutsames touristisches Ziel sowie um eine überregional bedeutsame Veranstaltungsstätte. Somit werden die Belange des raumordnerischen Zieles des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt.

Bei Gebieten für Bodenerhaltung (PS 3.2.2), die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, hat der Schutz von Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Böden getroffen, wodurch ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet wird und die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Bodenerhaltung in der Abwägung eingestellt werden können.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens am westlichen Rand des Hofguts Maisenburg, wird sich die Nutzungsstruktur des Gesamtbereichs nicht so nachhaltig negativ verändern, dass dieser Bereich und die nahe Umgebung für die Naherholung der ortansässigen Bevölkerung und der touristischen Gäste nicht mehr attraktiv ist. Da die bestehende Scheune lediglich umgebaut und geringfügig erweitert wird und darüber hinaus keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden, wird der Belang des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Erholung (PS 3.2.6) in der Abwägung eingestellt.

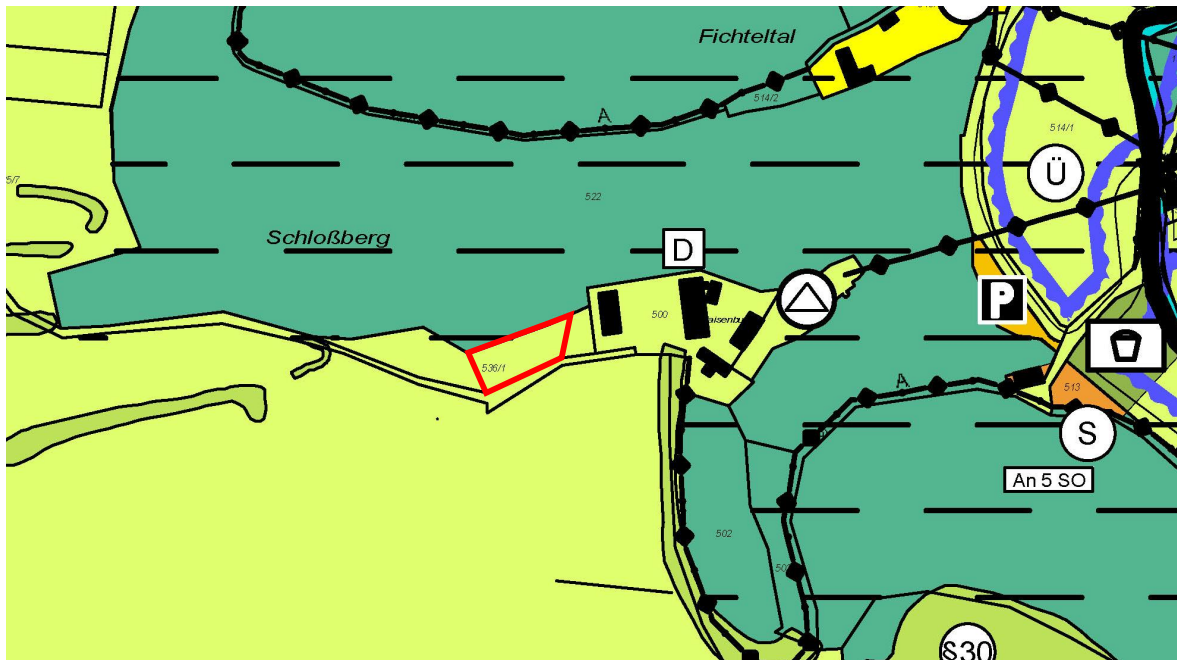
Nördlich und westlich grenzt das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an das Plangebiet. Da in das Vorranggebiet kein Eingriff zu erwarten ist, liegt kein Konflikt mit diesem regionalplanerischen Grundsatz vor.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten (1. – 12. Änderung, rechtswirksam seit 07.09.2021) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Maisenburg“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten, mit 1. – 12. Änderung rechtswirksam seit 07.09.2021

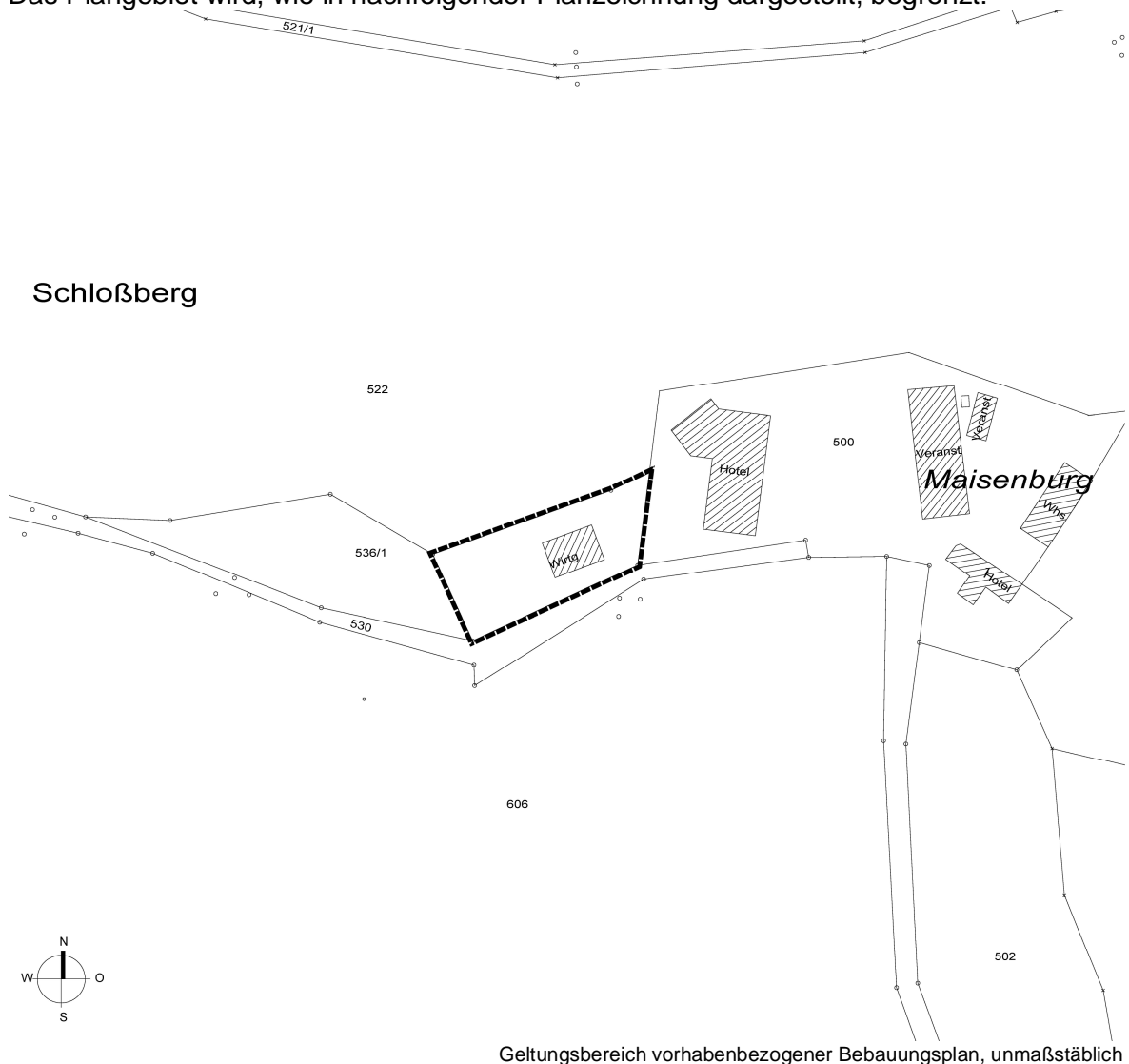
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Hofguts Maisenburg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 536/1. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird, wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hofgutareals Maisenburg. Das Grundstück ist direkt über den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Scheune. Die dazugehörige Schafbeweidung auf der westlich angrenzenden Fläche wurde mittlerweile aufgegeben. Nördlich, südlich und östlich befinden sich geschotterte Flächen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine gehölzbestandene Rasenfläche.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hotelanlage des Hofguts Maisenburg. In circa 150 m Entfernung Richtung Osten befindet sich die denkmalgeschützte Burgruine Maisenburg. Westlich des Plangebiets grenzt eine mit Streuobstbäumen bestandene Wiesenfläche an.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits bei der bestehenden Scheune sowie bei der geplanten Erweiterung der Scheune unterschritten. Da die Hackschnitzelanlage in feuerbeständigen Räumen errichtet wird und die Abgasanlagen mit einem Funkenfänger ausgerüstet wird, ist eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand im Wege der Erleichterung nach § 38 (1) LBO zulässig.

Bei der nördlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich zugleich um das geschützte Waldbiotop „Schluchtwald Fichte!“ (Biotopnummer 277224157704). Zudem grenzt nördlich



das FFH-Gebiet „Großes Lautertal und Landgericht“ (Schutzgebiets-Nummer 7622341) sowie das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Schutzgebiets-Nummer 7624441) an. Des Weiteren grenzt auch die Pflegezone des Biosphärengebiets Schwäbische Alb an das Plangebiet. Ein Eingriff in die aufgeführten Schutzgebiete sowie in den Wald findet nicht statt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Großes Lautertal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.134).

Von West nach Ost fällt das Plangebiet auf einer Länge von 50 m leicht ab, von ca. 646 m ü. NHN auf ca. 642 m ü. NHN. Von Süd nach Nord ist das Plangebiet nahezu eben. Nördlich des Geltungsbereichs fällt das Gelände steil ab.

## 7. Vorhabenbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 536/1, westlich des Hofguts Maisenburg. Konkret geplant ist der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Scheune, um die Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereiches zu ermöglichen.

Aufgrund der jüngeren Entwicklungen auf dem Energiemarkt ist die vollständige Umstellung von dem bestehenden Heizungsmix (Gas, Holzpellets und Festholzscheite) auf eine Hackschnitzelanlage vorgesehen, die bei Materialknappheit aus der umliegenden Waldwirtschaft mit Rohmaterial versorgt werden kann. Somit kann eine leistungsfähige Wärmeversorgung der angrenzenden Hotelanlage mit regenerativen Energien gewährleistet werden. Da sich die Logistik und Technik der Hackschnitzelanlage nicht in die bestehende Scheune adäquat integrieren lässt, ist eine Erweiterung der Scheune westlich des Bestandes erforderlich. Die Anlieferung der Hackschnitzelanlage erfolgt über den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und die westlich des geplanten Gebäudes asphaltierte Anlieferungsfläche, die circa 18 m tief und 9 m breit ist.

Ergänzend hierzu werden auf der Dachfläche Photovoltaikanlagen angebracht, die aktiv zu einer regenerativen Stromversorgung beitragen.

Infolge eines nicht zu erwartenden Erfolges des Hofguts Maisenburg im Bereich der Veranstaltungsdurchführung, wurde neuer Flächenbedarf generiert. Diese Fläche wird durch einen Umbau der Bestandsscheune und der Errichtung eines Veranstaltungsbereiches geschaffen. Nutzungen die bisher stets im Freien stattfanden, wie z. B. Trauerzeremonien, können nun je nach Witterungen in wettersichere Räumlichkeiten ausweichen. Für Seminare und Tagungen wird eine zweite Räumlichkeit geschaffen, womit die Nachfrage, die für die bisherige Räumlichkeit zu hoch ist, gedeckt werden kann und zudem eine höhere Flexibilität und Auslastung des Hotels erreicht wird. Zusammengefasst erhöht sich dadurch der Handlungsspielraum im Bereich der Veranstaltungsdurchführung.

Die geschotterte Fläche zwischen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und geplanten Gebäude bleibt erhalten und stellt in der Zukunft insgesamt 8 Stellplätze dar.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt.

### 8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die

Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets für eine Hackschnitzelanlage (SO1) und eines Veranstaltungsbereichs (SO2) kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Diese können in der Regel innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.

### 8.3 Artenschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Stand 17.10.2023 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

#### „Vögel

*Unter der Voraussetzung, dass in den Waldrand und den Wald nicht eingegriffen wird, ist davon auszugehen, dass dort keine Vögel geschädigt werden.*

*Um den Fortbestand an Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten zu gewährleisten, sollten als CEF-Maßnahme 5 Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter in die Fassade integriert werden. Geeignet ist die Nord- und Ostfassade.*

*Durch den Eventbetrieb sind Störungen für im Wald vorkommende Vogelarten möglich. Um zu vermeiden, dass dadurch störungsempfindliche Arten geschädigt werden, sollte das Gebäude so gestaltet werden, dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes vermieden werden.*

*Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist nicht mit der Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.*

#### Fledermäuse

*In Quartiere für Fledermäuse wird nicht unmittelbar eingegriffen, wenn sichergestellt ist, dass Wald und Waldrand im Bestand erhalten bleibt.*

*Durch den Eventbetrieb sind Störungen für im Wald vorkommende Fledermausarten möglich. Um zu vermeiden, dass dadurch störungsempfindliche Arten geschädigt werden, sollte das Gebäude so gestaltet werden, dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes vermieden werden.*

*Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist nicht mit der Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.*

#### Untersuchungsbedarf

*Sollten die o.g. Einschränkungen des Betriebs nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung nur nach Ermittlung des betroffenen Bestands an Vögeln und Fledermäusen möglich. In diesem Fall sind folgende Untersuchungen erforderlich:*

- Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum März bis Juni. Zusätzlich zwei Nachtbegehungen für die Erfassung von Nachtgreifen.
- Erfassung der Fledermäuse durch stationäre Lautaufnahmen im Juni und 2 Transektbegehungen zur Erfassung von Transferflügen.
- Bei Eingriffen in den Waldrand wäre zusätzlich das Vorkommen von Haselmäusen durch Ausbringen von Haselmaustubes im Zeitraum April bis Oktober mit fünfmaliger Kontrolle zu prüfen.

*Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.“*

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung und Brandschutz**

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Hayingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet. Im Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage besteht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die Löschwassermenge kann aus dem Trinkwasserrohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung über Hydranten entnommen werden; diese wird über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten.

Auf Grundlage der bauordnungsrechtlichen Schutzziele wurde ein Brandschutznachweis erstellt. Die darin gemachten wesentlichen Brandschutzanforderungen sind einzuhalten. Hierunter zählen u. a. die Errichtung von Feuerungsanlagen (Hackschnitzelanlage) in feuerbeständigen Räumen sowie die Ausrüstung von Abgasanlagen mit Funkenfängern.

### **9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Grundstück wird an das Kanalnetz der Stadt angeschlossen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

Das auf den Grundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück gegebenenfalls über Versickerungseinrichtungen über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Zusätzlich zur Stromversorgung beitragen werden die geplanten Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche des geplanten Gebäudes.

### **9.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### **9.5 Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **10. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Gemäß § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Wärme-/Energieversorgungsanlage“ (SO1) und „Veranstaltungsbereich“ (SO2) festgesetzt.

Das Sondergebiet SO1 dient demnach der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Entsprechend der geplanten Nutzung sind Blockheizkraftwerke und

Heizkraftwerke (Hackschnitzelanlage) sowie dazugehörige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und technische Infrastrukturen, insbesondere Puffer- bzw. Wärmespeicher sowie bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse und dessen Endprodukte dienen, zulässig.

Das Sondergebiet SO2 dient der Errichtung von Veranstaltungsräumen für das angrenzende Hofgut Maisenburg. Entsprechend der geplanten Nutzung sind Veranstaltungsräume, sowie die für die Nutzung erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (GH max. m üNHN) und der Grundfläche hinreichend bestimmt und für die vorgesehene Nutzung angemessen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die Nutzung einer Hackschnitzelanlage betriebsnotwendig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist in Meter bezogen auf Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bei sonstigen Anlagen ohne Dachfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage zu messen.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Schornsteine, sonstige technische und betriebsnotwendige Aufbauten, wie Lüftungsaufbauten, Oberlichter, etc., sowie für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist für das projektierte Vorhaben betriebsnotwendig und für die Nutzung einer Hackschnitzelanlage zweckmäßig.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die Gebäudehöhe sowie die Ausnahme zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den Nutzungsansprüchen der projektierten Hackschnitzelanlage und dem Veranstaltungsbereich angemessen Rechnung getragen werden.

## 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Innerhalb des Sondergebiets ist die überbaubare Grundstücksfläche eng gefasst, um den Standort und die Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes festzulegen. Von der vorhabenbezogenen Baugrenze sind Abweichungen nur in einem geringen Ausmaß möglich.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Dies ist für das projektierte Bauvorhaben angemessen.

## 10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird im weiteren Verfahren bindend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren als verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Grundsatz zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen der Stadt und zur landschaftsgerechten Einbindung festgelegt.

### 11.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Zur landschaftsgerechten Einbindung sind die baulichen Anlagen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zu errichten. Zudem sind die Außenseiten der Gebäude, soweit technisch möglich, in gedeckten, nicht leuchtenden und nicht grellen Farbtönen zu gestalten. Aufgrund der Lage am Rand des Hofguts Maisenburg und der Nähe zur denkmalgeschützten Burgruine Maisenburg sind stark glänzende und reflektierende Oberflächen zur Fassaden- und Dachgestaltung nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens am Rande des Hofguts Maisenburg und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Großes Lautertal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.134) sind erhebliche optische Beeinträchtigungen zu vermeiden, welche die Landschaft verunstalten. Aus diesem Grund sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und eine landschaftsgerechte Erscheinung des Bauvorhabens gewährleistet. Durch die Beschränkung der Werbeanlagen ausschließlich auf die Fassade der Gebäude, der Beschränkung der Ausführung (ausschließlich Schriftzüge) und dem Verbot von beleuchteten Werbeanlagen jeglicher Art sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, welche die Landschaft verunstalten, den Naturgenuss in diesem Bereich beeinträchtigen oder das angrenzende Hofgut Maisenburg negativ beeinträchtigen.

### 11.2 Einfriedungen

Falls es aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich wird, den Zutritt von Unbefugten zur Hackschnitzelanlage auszuschließen, werden Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz zugelassen. Diese sind als beidseitig eingewachsene Einfriedungen auszuführen. Der Mindestabstand der Zaunanlage zu Nachbargrundstücken ergibt sich dabei aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

### 11.3 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

### 12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	0,12 ha	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	<	0,12 ha	99,0 %
Verkehrsfläche	<	0,01 ha	1,0 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom zugrunde.

Reutlingen, den 30.11.2023

Hayingen, den 30.11.2023

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

Ulrike Holzbrecher  
Bürgermeisterin