Begründung

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

II. Umweltbericht 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“

Stadt Hayingen, Gemarkung Hayingen, 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 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 Gestaltung der unbebauten Flächen

12. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

- Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet -

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Breite Wiese“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 02.02.2026

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 2.219 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, I/2025)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Oberwilzingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie mehrerer Tiny-Häuser geschaffen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Beabsichtigt ist die Errichtung von bis zu zwölf Tiny-Häusern die zur Hälfte im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Breite Wiese“, (08.03.2012) und zur anderen Hälfte im jetzigen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Geplant ist die Schaffung der Tiny-Häuser in drei Bauabschnitten. Der Vorhabenträger beabsichtigt dabei diese einer gemischten Nutzung zuzuführen. Die Hälfte der Häuser soll der langfristigen und dauerhaften Wohnnutzung dienen und die anderen 50 % sollen dauerhaft zur gewerblichen Nutzung vermietet werden (Ferienwohnungen).

Mithilfe der Freiflächenphotovoltaikanlage kann dem angrenzenden Gewerbebetrieb eine regenerative Energiegrundlage zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor allem für die energieintensive Produktion von enormer Bedeutung. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Ausrichtung des gewerblichen Betriebes kann somit geschaffen werden, wodurch Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Stadt Hayingen gesichert werden können.

Die vom Gemeinderat Hayingen mit Datum vom 20.01.2022 beschlossenen Kriterien für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden im Gremium besprochen. Insbesondere das Kriterium Sichtbarkeit/Landschaftsbild (Ausschlusskriterium) ist durch die bestehende und geplante Eingrünung der Anlage sowie das nicht Vorhandensein von Wohnhäusern im Norden, Süden und Westen nicht anzunehmen.
Die Flächen sind in der Flurbilanz 2022 des LEL als Vorbehaltsflur II dargestellt. Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben werden eingehalten.

3. Verfahren

Bei dem im Außenbereich befindlichen geplanten Bauvorhaben handelt es sich nicht um privilegierte 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 widerspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie ist eine Beeinträchtigung des Natur-, Bodenschutzes und Landschaftspflege ohne entsprechenden Ausgleich zu erwarten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 8 oder § 12 BauGB herbeigeführt werden.
Der Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Breite Wiese“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sowie als Mischgebiet vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und 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.
Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Stand 02.02.2026 durchgeführt. Im Ergebnis werden für die Zauneidechse, Vögel und die Futterpflanze der spanischen Flagge im Laufe des Jahr 2026 noch tiefergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen gemacht.

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 der Landesentwicklungsplan folgende allgemeine Grundsätze an (Quelle: LEP 2022, Kap. 4.2):

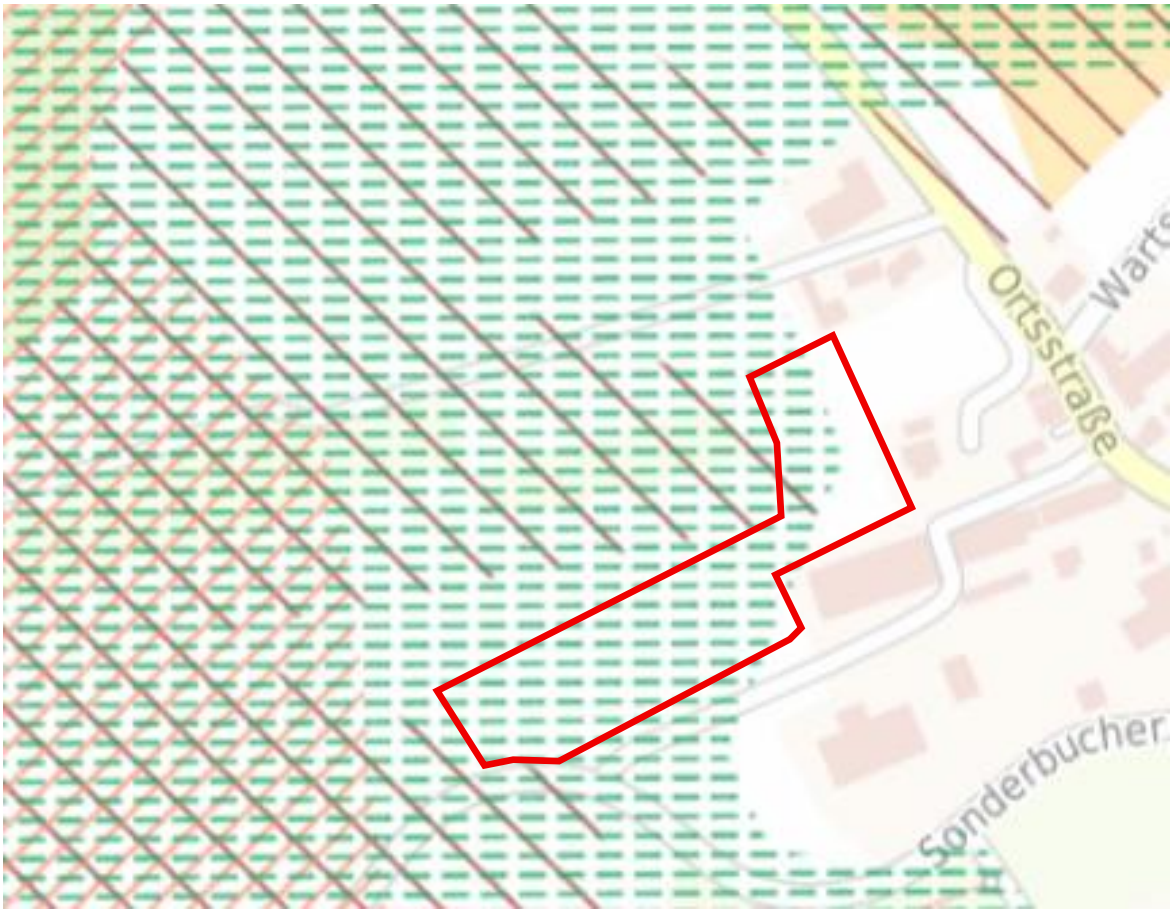
- Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch 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 gele-

gene 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 (minimal)



Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

Regionale Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (Z (3)).

<u>Mischgebiet</u>
Laut der Begründung zu diesem Plansatz gilt: „*Die als Vorranggebiet festgelegten regionalen Grünzüge sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Dazu zählen Vorhaben, die bauliche Anlagen und Flächenversiegelung nach sich ziehen. Bezüglich kleinflächiger Erweiterungen im Siedlungsrandbereich ist in Anbetracht der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte Folgendes relevant. Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund können nach Einzelfallprüfung bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha, bei Splittersiedlungen bis zu 0,5 ha zulässig sein. Bei bestehenden Einzelgebäuden und Anlagen im Außenbereich (z. B. Erholungseinrichtungen, Freizeitanlagen) sind, sofern sie nicht widerrechtlich errichtet wurden, Erweiterungen beziehungsweise Ausbauten im Rahmen der Bestandserhaltung und Modernisierung zulässig.*“

Da es sich bei der geplanten Mischgebietsausweisung um einen geringfügigen Eingriff von ca. 0,18 ha in den regionalen Grünzug handelt und die Flächengröße deutlich unterhalb der in der Begründung des Regionalplanes genannten Schwelle von 0,5 ha liegt, ist der Plangeber der Auffassung, dass sich der Eingriff im Bereich der planerischen Unschärfe bewegt und deswegen kein Zielverstoß vorliegt.

Sondergebiet Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 23.07.2019 die 4. Änderung des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 (Entwurf) zur Trassensicherung für den zweigleisigen Ausbau von Schienenstrecken und zur Nutzung der Sonnenenergie beschlossen.

Die Genehmigung der 4. Regionalplanänderung durch das Wirtschaftsministerium, datiert auf den 20.01.2021, ist am 21.01.2021 bei dem Regionalverband eingegangen. Durch die Veröffentlichung im Staatsanzeiger von Baden-Württemberg am 29.01.2021 ist die 4. Änderung rechtskräftig geworden.

Ziel der 4. Regionalplanänderung ist es, den Städten und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ausreichend Raum für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen einzuräumen sowie gleichzeitig vor dem Hintergrund landwirtschaftlicher und landschaftlicher Belange einen Orientierungsrahmen für die Steuerung der Ansiedlung von solchen Anlagen zu geben.
Der Plangeber behandelt und wägt die regionalplanerischen- und raumordnungsrechtlichen Bedenken, Grundsätze und Ziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie folgt ab:

Folgende Plansätze (Z/G) werden aufgenommen:

„Z (2) Freiflächen-Solaranlagen sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) [PS 3.1.1 Z (2)] grundsätzlich nicht zulässig. Sie sind ausnahmsweise auf Flächen zulässig, die eine landschaftsverträgliche Einbindung der Solaranlage ermöglichen, vorzugsweise auf Flächen mit Vorbelastungen. Innerhalb der regionalen Grünzüge (Vorranggebiet) sind Freiflächen-Solaranlagen nicht landschaftsverträglich (siehe Beikarte zu Kap.4.2.4.3)
- in Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild,
- in Waldflächen.
Als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit muss außerdem der Rückbau der baulichen Anlagen nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlagen gesichert sein.

Z (3) Freiflächen-Solaranlagen sind in Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege [PS 3.2.1 Z (3)] grundsätzlich nicht zulässig. Sie sind in Teilbereichen der Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) ausnahmsweise im Randbereich der Verbindungsflächen und in den Verbindungsgliedern des regionalen Biotopverbunds (Beikarte 4 zu Kap. 3.2.1) zulässig, sofern dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Z (4) Freiflächen-Solaranlagen sind in Gebieten für Landwirtschaft [PS 3.2.3 Z (3)] grundsätzlich nicht zulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Anlage so konzipiert ist, dass im Bereich der Solaranlage überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Z (5) Freiflächen-Solaranlagen sind in Gebieten für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe [PS 3.5.1 Z (1)] grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sie in Bereichen, die vollständig abgebaut und für den weiteren Abbaubetrieb unerheblich sind.

G (6) Um die optischen Auswirkungen auf die Landschaft zu verringern, sollen Freiflächen-Solaranlagen durch Eingrünungsmaßnahmen möglichst landschaftsverträglich gestaltet werden. Für eine möglichst ökologische Gestaltung von Solarparks sollte der Gesamtversiegelungsgrad einer Solaranlage, gemessen an der Gesamtfläche des Solarparks, nicht mehr als 5 % betragen, auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel verzichtet, eine extensive Nutzung bzw. Pflege der Anlagen angestrebt und auf eine Durchgängigkeit der Einzäunungen für Kleintiere geachtet werden.“

Zu Z (2)
Die Fläche des Bebauungsplanes liegt laut der Beikarte zu Kapitel 4.2.4.3 nicht innerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und in Waldflächen. Eine aus großer Entfernung wahrnehmbare Einsehbarkeit der Anlage, ist aufgrund der umliegenden Wald- und Gehölzflächen, insbesondere im Norden, Westen und Süden nicht gegeben.
Neben der natürlichen Eingrünung wird durch weitere Eingrünungsmaßnahmen (Eingrünungsstreifen um die Freiflächenphotovoltaikanlage herum) der Anlage die Einsehbarkeit und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes größtmöglich verringert.
Auch die geforderte Rückbauverpflichtung, soweit dies planungs- und bauordnungsrechtlich nach Baugesetzbuch möglich ist (Eintritt besonderer Umstände), wird im Schriftlichen Teil festgesetzt. Ein Konflikt mit diesem Ziel liegt somit nicht vor.

Zu Z (3)
Der Bebauungsplan liegt laut der Beikarte 4 zu Kap. 3.2.1 nicht innerhalb von Kernflächen der Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Abstand beträgt in etwa 70 m dazu. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.
Der äußerste westliche Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ist in der landesweiten Biotopverbundsplanung als 500 m Suchraum dargestellt. Dieser Bereich ragt auch ca. 100 m in den Wildtierkorridor von internationaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion ist durch die kleintierdurchlässige Festsetzung der Zaunanlage und die ca. 900 m Restbreite des Korridors nicht zu erwarten.

Zu Z (4)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Gebiets für Landwirtschaft.
Die vom Gemeinderat Hayingen mit Datum vom 20.01.2022 beschlossenen Kriterien für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden im Gremium besprochen. Insbesondere das Kriterium Sichtbarkeit/Landschaftsbild (Ausschlusskriterium) ist durch die bestehende und geplante Eingrünung der Anlage sowie das nicht Vorhandensein von Wohnhäusern im Norden, Süden und Westen nicht anzunehmen. Die Flächen sind in der Flurbilanz 2022 des LEL als Vorbehaltsflur II dargestellt. Aufgrund der kleinen Teilfläche mit ca. 0,67 ha wird in der Gesamtschau aller Kriterien zu Gunsten der Nutzung für die Erzeugung regenerativer Energien abgewogen. Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben werden eingehalten.

Zu Z (5)
Gebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind vom geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

Zu G (6)
Um die optischen Auswirkungen auf die Landschaft zu verringern, wird die Freiflächenphotovoltaikanlage durch Eingrünungsmaßnahmen landschaftsverträglich gestaltet. Darüber hinaus ist eine natürliche Eingrünung in nahezu allen Himmelsrichtungen gegeben. Der Gesamtversiegelungsgrad der Freiflächenphotovoltaikanlage wird so niedrig wie möglich gehalten. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Eine extensive Nutzung bzw. Pflege der Anlagen ist festgesetzt.
Teilregionalplan Solarenergie

Der Teilregionalplan Solarenergie erlangte am 30.10.2025 seine Rechtskraft.
Um insbesondere den geänderten rechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen und um dem Ausbau von erneuerbaren Energien im Außenbereich Raum zu verschaffen, werden Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb von Regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) grundsätzlich zulässig gemacht.

Folgender Plansatz (Z) wurde aufgenommen:
Z (10) Freiflächen-Solaranlagen (Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 3, S. 2 Nr. 7 S. 2 Landesplanungsgesetz (LplG) und Freiflächen-Solarthermieanlagen) sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) [PS 3.1.1 Z (2)] zulässig. Es ist sicherzustellen, dass nach Aufgabe dieser Nutzung der Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt.
Ein verpflichtender Rückbau der Anlage ist als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Belange der Bodenerhaltung (VBG)
Im westlichen Bereich des Plangebiets findet eine minimale Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung statt.
Entsprechend der Beikarte 2 zu Kap. 3.2.2 befindet sich innerhalb des Bebauungsplans kein Boden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Ebenfalls befindet sich kein Boden mit hoher Ausgleichswirkung und hoher Filter-/Pufferkapazität im Bereich des Bebauungsplans.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Freilandphotovoltaikanlage und ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 handelt, bei der nur geringfügig eine geringfügige Versiegelung der Fläche durch Gebäude bzw. die technische Infrastruktur erforderlich ist, fällt der Verlust an Flächen für die Bodenerhaltung relativ gering aus. Die Flächen unter und zwischen den Paneelen, sowie die Fahrwege im Bereich der Photovoltaikanlage werden nicht versiegelt. Damit wird dem Belang der Bodenerhaltung ausreichend Rechnung getragen.
Dem öffentlichen Belang der Versorgung mit regenerativen Energien wird gegenüber der Verknappung von Acker- und Wiesenflächen der Vorrang eingeräumt.

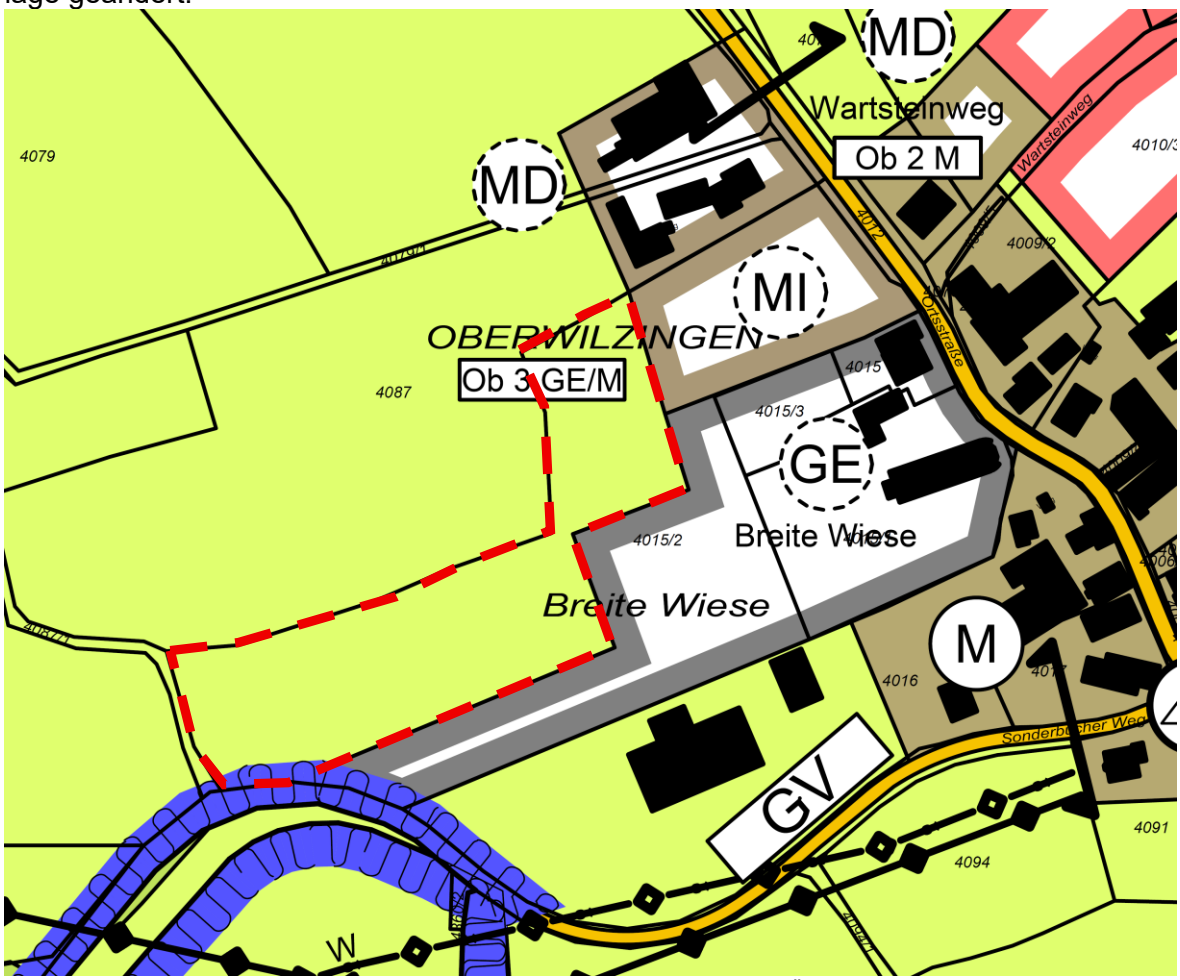
Durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage kann ein ökologischer Mehrwert durch den Verzicht auf Dünger und Pestizide sowie durch eine Verbesserung des Biotopverbunds durch Eingrünungsmaßnahmen, mittels einer Begrünung um die Anlage herum, sowie durch die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland im Modulbereich erzielt werden.

Ergebnis
Mit der 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb liegen der Kommune Kriterien für Freiflächensolaranlagen vor. Das Vorhaben widerspricht keinem der Ausschlusskriterien des Regionalplanes und ist somit mit diesem grundsätzlich vereinbar.
Mit Inkrafttreten des Teilregionalplans Solarenergie sind Freiflächenphotovoltaikanlagen zudem innerhalb von Regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) grundsätzlich zulässig.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten (1. – 21. Änderung, rechtswirksam seit 30.04.2026) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans 2. Änderung und Erweite-

rung „Breite Wiese“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern. Die Fläche wird in gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage geändert.



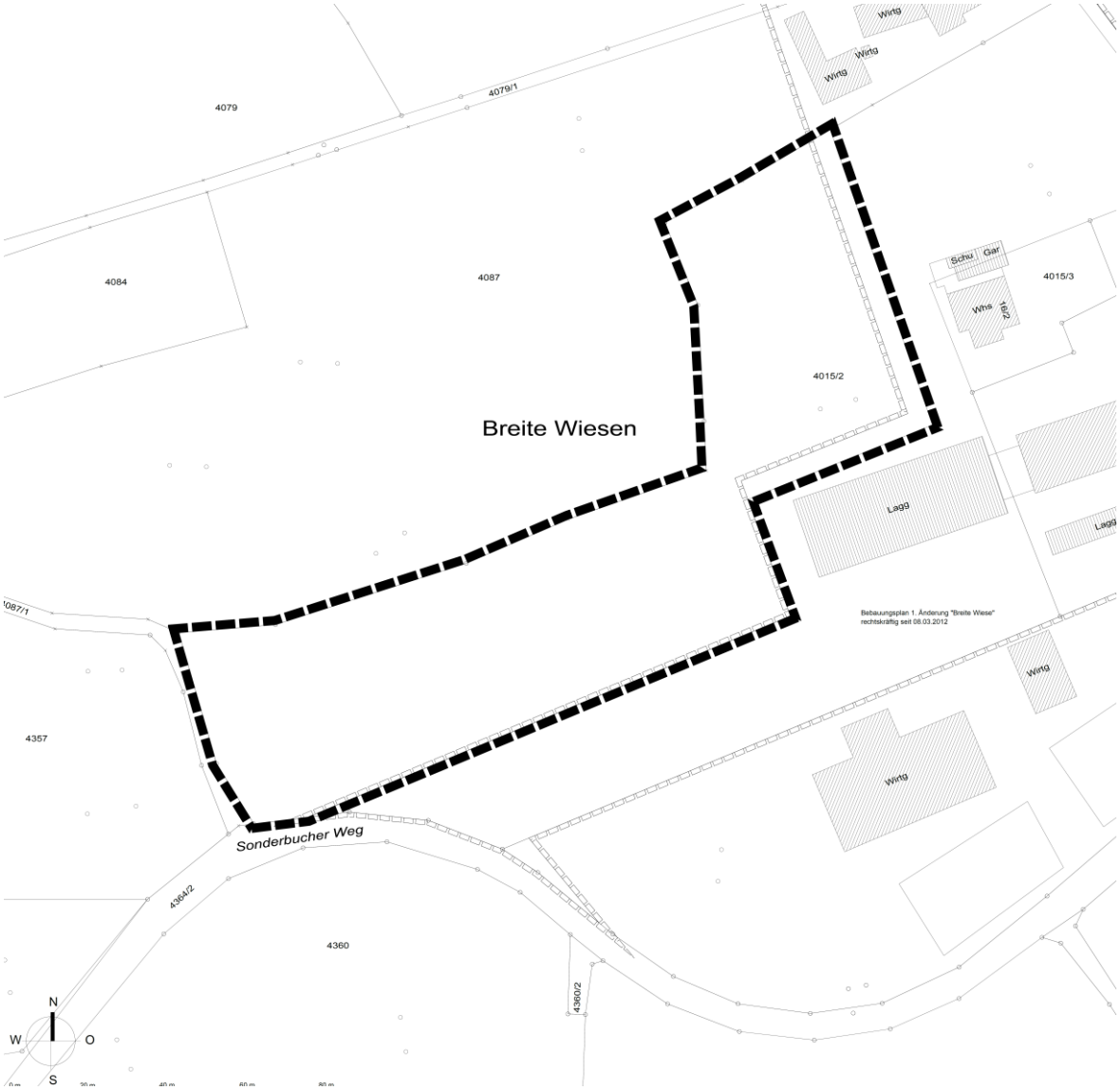
Ausschnitt Flächennutzungsplan Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten, mit 1. – 21. Änderung rechtswirksam seit 30.04.2026

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Rand von Oberwilzingen. Östlich grenzt das Plangebiet an den Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers, südlich an den bestehenden Parkplatz des Gewerbebetriebes, sowie westlich und nördlich an die freie Landschaft an.
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 4015/2. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,05 ha.

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



Geltungsbereich Bebauungsplan, unmaßstäblich

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gebäude vorhanden. Innerhalb der Fläche befinden sich diverse Sträucher, Hecken, Wiesen und vereinzelte Bäume. Einen Schutzstatus haben diese nicht.

Der äußerste westliche Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ist in der landesweiten Biotopverbundplanung als 500 m Suchraum dargestellt. Dieser Bereich ragt auch ca. 100 m in den Wildtierkorridor von internationaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion ist durch die kleintierdurchlässige Festsetzung der Zaunanlage und die ca. 900 m Restbreite des Korridors nicht zu erwarten.

Von West nach Ost fällt das Plangebiet auf einer Länge von ca. 200 m leicht ab, von ca. 616 m ü. NHN auf ca. 607 m ü. NHN. Von Nord nach Süd fällt das Plangebiet auf einer Länge von ca. 100 m leicht ab, von ca. 615 m ü. NHN auf ca. 607 m ü. NHN.

7. Vorhabenbeschreibung

Beabsichtigt ist die Errichtung von bis zu zwölf Tiny-Häusern die zur Hälfte im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Breite Wiese“, (08.03.2012) und zur anderen Hälfte im jetzigen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Geplant ist die Schaffung der Tiny-Häuser in drei Bauabschnitten. Der Vorhabenträger beabsichtigt dabei, diese einer

gemischten Nutzung zuzuführen. Die Hälfte der Häuser soll der langfristigen und dauerhaften Wohnnutzung dienen und die anderen 50 % sollen zur gewerblichen Nutzung dauerhaft vermietet werden (Ferienwohnungen).

Konzeptidee Tiny-Häuser, unmaßstäblich, Architekt Werner

Mithilfe der Freiflächenphotovoltaikanlage kann dem angrenzenden Gewerbebetrieb eine regenerative Energiegrundlage zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor allem für die energieintensive Produktion von enormer Bedeutung. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Ausrichtung des gewerblichen Betriebes kann somit geschaffen werden, wodurch Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Stadt Hayingen gesichert werden können.
Aufgrund des Wunsches, den erzeugten Strom direkt am bestehenden Gewerbebetrieb abzunehmen, entfällt die sonst übliche Standortalternativenprüfung.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.
Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als verbindliche Festsetzung im Bebau-

ungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

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.
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird Teil des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes sein.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Stand 02.02.2026 erarbeitet. Als Ergebnis wird aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung folgendes zitiert:

„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere durch den Verlust von Nahrungsflächen, sowie der Zauneidechse, Haselmaus und Spanischen Flagge führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Da die Hecke im Süden des Geltungsbereichs vollständig erhalten wird, ist mit keiner Beeinträchtigung der dort potenziell vorkommenden Haselmaus zu rechnen. Auf vertiefende Untersuchungen dieser Art kann daher verzichtet werden.
Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Zauneidechse sowie, bei Vorkommen möglicher Futterpflanzen, der Spanischen Flagge möglich.

Folgende Untersuchungen müssen daher durchgeführt werden:
- *Erfassung der Artengruppe Vögel*
- *Erfassung der Zauneidechse*
- *Erfassung der Futterpflanzen der Spanischen Flagge*

Bezüglich der Zeiträume und der Anzahl der Begehungen sind die aktuell gültigen Methodenstandards zu beachten. Auf Grundlage dieser Untersuchungen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.
Sofern keine Eingriffe in die Hecke entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs erfolgen und durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und eine extensive Unternutzung der PV-Anlage weiterhin ein gutes Nahrungsangebot für Vögel im Geltungsbereich gewährleistet werden kann, kann auf weiterführende Untersuchungen der Artengruppe der Vögel verzichtet werden.
Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte beachtet werden, dass das Grünland als FFH-Lebensraum von Bedeutung sein kann. Um dies festzustellen sind gezielte Vegetationsansprachen vor dem ersten Schnitt des Grünlandes unabdingbar. Diese Aufnahmen dienen gleichzeitig der genauen Einordnung des Grünlandes hinsichtlich seiner Bewertung nach der ÖKVO. Ebenso ist zu prüfen, ob die Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs Teil eines gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand sind.“

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 steht eine Löschwassermenge von 48 m³/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.

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 Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ und als Mischgebiet ausgewiesen.

Innerhalb des Mischgebietes sind orientierend an dem bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Breite Wiese“, (rechtskräftig seit 08.03.2012) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer Größe, Tankstellen aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehres ausgeschlossen. Vergnügungsstätten führen aufgrund ihrer besonderen Betriebscharakteristik zu Nutzungskonflikten, Lärmimmissionen sowie zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes und werden deshalb ausgeschlossen.
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die für das Plangebiet angestrebte Nutzungsstruktur zu sichern und die verfügbaren Flächen vorrangig für die vorgesehenen Hauptnutzungen bereitzuhalten.
Alle anderen Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung eines Mischgebietes sind zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind Modulreihen vorgesehen, die auf Gestellprofilen errichtet werden. Die Profile werden je nach Gegebenheit in den

Boden gerammt, spiralförmig eingedreht, nach Vorbohrung mit Beton fixiert oder mit Betonbalast auf den Boden gestellt. Um die Anlage nutzen zu können und um unnötige Gerätetransporte auszuschließen, werden notwendige Anlagen (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Stromspeicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen etc.) zugelassen.

Bei der Freiflächenphotovoltaiknutzung handelt es sich in der Regel um eine temporäre Nutzung. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Nutzungsdauer festgelegt. Es sind eine ausformulierte Rückbauverpflichtung sowie Maßnahmen zur Rekultivierung der Flächen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Anschlussnutzung enthalten.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bzw. Grundfläche ausreichend bestimmt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I = 1 Vollgeschoss)) innerhalb des Mischgebietes entspricht der geplanten Nutzung (Tiny-Häuser). In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II) auf dem direkt östlich angrenzenden Bebauungsplan 1. Änderung „Breite Wiese“ bildet diese Festsetzung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für die Photovoltaikanlage und technischer Infrastruktur entspricht den heutigen Anforderungen solcher Anlagen.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen wird sichergestellt, dass die geplanten Nutzungen möglich sind. Im Mischgebiet wird aus Gründen des Bodenschutzes die Grundflächenzahl gegenüber dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung niedriger angesetzt.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Innerhalb des Sondergebiets und des Mischgebietes ist die überbaubare Grundstücksfläche großzügig bemessen. Innerhalb des Sondergebietes soll eine möglichst große Fläche für die Nutzung mit Modulen bereitgestellt werden.
Innerhalb des Mischgebietes werden die Baugrenzen aus dem bestehenden Bebauungsplan aufgenommen und weitergeführt. Die ursprüngliche Eingrünung im Westen wird durch die 2. Änderung überlagert und wird an den neuen westlichen Plangebietsrand verlegt..

Innerhalb des Mischgebietes ist die offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Damit kann das projektierte Bauvorhaben umgesetzt werden.

10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Insbesondere die geplante Heckenpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes trägt dazu bei, dass der gesamte Bereich eingegrünt bzw. landschaftsgerecht eingebunden wird.
Unter den Modulen wird eine artenreiche Wiese angepflanzt.

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

Um die Anlage in die umliegende Umgebung einzupassen werden Regelungen zur Art und Höhe der Modulreihen und zu den sonstigen baulichen Anlagen getroffen.
Um den Reflektionsgrad der Oberfläche in der freien Landschaft zu beschränken, werden maximale Hellbezugswerte (Remissionswert) für die Fassaden der notwendigen Betriebsgebäude festgesetzt (Landschaftsbild). Der Hellbezugswert gibt den Wert der Lichtmenge an, die von der Oberfläche reflektiert wird. Die Angabe erfolgt in Prozent und ist den Herstellerangaben von Farben und Oberflächenmaterialien zu entnehmen.

11.2 Einfriedungen

Die Anlage darf aus versicherungstechnischen Gründen nicht frei zugänglich sein. Es werden daher Zäune aus Drahtgeflecht, Maschendraht oder Knotengitter (Wildzaun) mit Übersteigschutz zugelassen. Um Kleinsäugetiere und Niederwild sowie Amphibien nicht durch die Errichtung der Anlagen in ihrem Lebensraum zu stark einzuschränken, müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand zum gewachsenen Boden aufweisen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Konkret sind für Stellplätze und Zufahrten der privaten Flächen, sowie für Parkierungsflächen im öffentlichen Raum, ausschließlich wasserdurchlässige oder -zurückhaltende Beläge auf einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	1,05 ha	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	0,61 ha	58,1 %
Mischgebiet	ca.	0,33 ha	31,4 %
Grünfläche	ca.	0,11 ha	10,5 %

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom 16.07.2026 zugrunde.

Reutlingen, den 16.07.2026

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

Hayingen, den 16.07.2026

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin