

## **Bericht aus der Sitzung des Gemeinderats vom 30.11.2023**

### **TOP 1: Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse vom 26.10.2023**

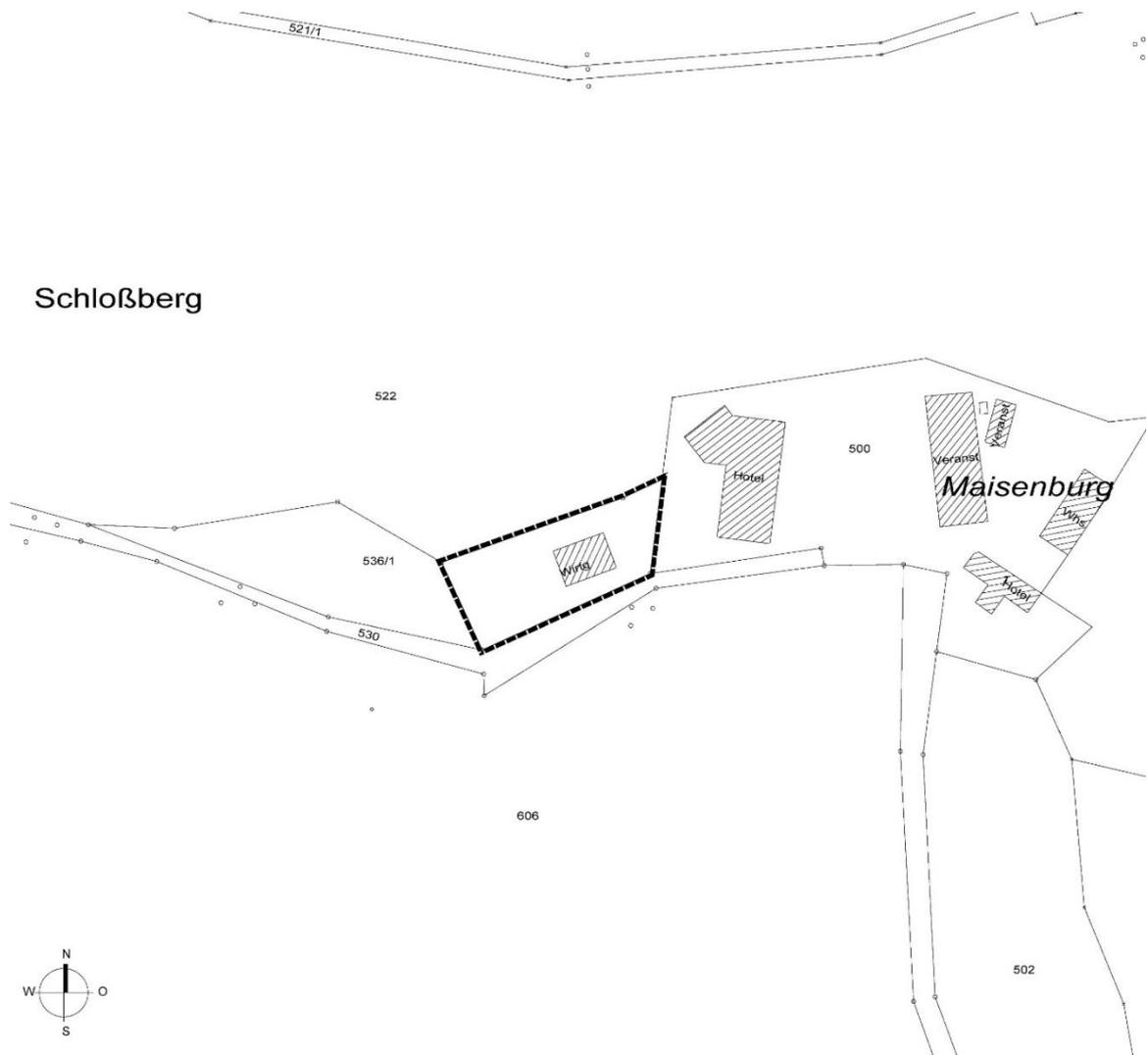
Der Gemeinderat hat eine Freiwilligkeitsleistung in Form der zur Verfügungstellung von Holz für die Jahre 2024 und 2025 gewährt.

### **TOP 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ und Örtliche Bauvorschriften für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet, Gemarkung Indelhausen**

#### Ziel und Zweck der Planung

Westlich des Hofguts Maisenburg ist auf dem Flurstück Nr. 536/1 die Errichtung einer Hackschnitzelanlage sowie eines Veranstaltungsbereichs 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 Wärmeerzeugung 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. Trauzeremonien 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. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Hofgutareals 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:



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 werden, ist eine Unterschreitung des gesetzlichen vorgeschriebenen Waldabstands im Wege der Erleichterung nach § 38 (1) LBO zulässig. Bei der nördlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich zugleich um das geschützte Waldbiotop „Schluchtwald Fichtel“ (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.

#### 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 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 17.10.2023 durchgeführt. Als Ergebnis ist durch den Umbau und die Erweiterung des Schuppens eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel und Fledermäuse möglich, sofern durch den Eventbetrieb Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes ausgestrahlt werden. 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.

#### Beteiligung Ortschaftsrat Indelhausen

Der Ortschaftsrat Indelhausen hat über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Örtliche Bauvorschriften für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet im Rahmen der Anhörung in seiner öffentlichen Ortschaftsratssitzung am 06.11.2023 beraten und keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.

Der Gemeinderat hat dem Aufstellungsbeschluss, dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung sowie dem Auftrag an den Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten-Hayingen zur Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt.

#### **TOP 3: Erhaltungsmaßnahme der Kreisstraße K 6751 von Anhausen nach Erbstetten**

Die Erhaltungsmaßnahme wurde der Öffentlichkeit in der Gemeinderatssitzung vom 29. September 2022 seitens des Kreis-Straßenbaumamt vorgestellt und erläutert. Die Kreisstraße K 6751 ist in einem schlechten Zustand und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit war vorgesehen, diese grundhaft zu ertüchtigen. Die Baumaßnahme wurde im Investitionsprogramm 2023/2024 des Kreishaushaltes aufgenommen. Mit der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung zum 01.08.2023,

die die Verwertung des in der Straße vorhandene pechhaltige Material als Wiedereinbau nicht mehr gestattet, sind weitere Planungen notwendig. Der Vertreter des Kreis-Straßenbauamts führte aus, dass die Zustandsnote die Straße mit 6 bewerte und diese damit zu den schlechtesten im Landkreis Reutlingen gehöre. Eine Erneuerung der Deckschicht reicht zur Reparatur nicht aus. Die Straße benötigt einen kompletten Aufbau der Tragschicht über die drei Kilometer hinweg. Aufgrund der neuen Verordnung muss die gesamte Planung überarbeitet werden und dies benötigt entsprechenden zeitlichen Vorlauf. Der Vertreter des Kreises sicherte zu, dass die Planung weiter vorangetrieben werde.

#### **TOP 4: Klimaangepasstes Waldmanagement**

Die Zuwendung nach dem Förderprogramm Klimaangepasstes Waldmanagement erfolgt für die nachgewiesene Einhaltung von übergesetzlichen und über derzeitig bestehende Zertifizierungen hinausgehende Kriterien mit dem Ziel, Wälder mit ihrem wertvollen Kohlenstoffspeicher zu erhalten, nachhaltig und naturnah zu bewirtschaften und an die Folgen des Klimawandels stärker anzupassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom Juni 2023 der Antragstellung zum Förderprogramm Klimaangepasstes Waldmanagement zugestimmt. Zwischenzeitlich ist der Zuwendungsbescheid eingegangen. Dem Bewilligungsbescheid liegt eine Fläche von 977,40 Hektar zu Grunde und damit sind 48,87 ha als temporäre Stilllegungsfläche auszuweisen. Der Förderbetrag beträgt für den Zeitraum von 01.09.2023 bis zum 31.08.2043 insgesamt 930.102 Euro. Ab einer Waldbesitzgröße von 100 ha ist dabei verpflichtend, auf 5 % der Waldfläche eine natürliche Waldentwicklung für eine Zweckbindung von 20 Jahren zu gewährleisten. Zur Erfüllung des Kriteriums gelten folgende Anforderungen:

- Natürliche Waldentwicklung (Nutzungsverzicht)
- Zweckbindung für 20 Jahre
- 5 % der Waldfläche
- Mindestgröße der Teilflächen: 0,3 ha
- Naturschutzfachlich notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind möglich
- Maßnahmen zu Verkehrssicherung gelten nicht als Nutzung, das anfallende Holz muss im Wald verbleiben.

Für diese Flächen erfolgt eine Zuwendung auch im zweiten Teil des Verpflichtungszeitraums (Jahr 11 bis 20). Die Höhe der Zuwendung beträgt dabei bis zu 100 Euro pro Hektar und Jahr. Als Stilllegungsflächen können dabei auch Flächen auf denen eine naturschutzfachliche Pflege erfolgt ausgewiesen werden. Jedoch darf durch diese Pflegemaßnahmen die Waldeigenschaft nicht gefährdet werden. Auf Anfrage hat die Zertifizierungsstelle (PEFC) bestätigt, dass naturschutzfachlich notwendigen Pflege- oder Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines Naturschutzprojektes (z.B. Lichtungshiebe zur Förderung von Orchideen, Waldweideprojekte) möglich sind. Sofern eine naturschutzfachliche Begründung vorliegt, darf das dabei anfallende Holz entnommen und verwertet werden. Die Stadt Hayingen hat dieses Jahr bereits anteilig rund 29.000 € aus der Förderung Klimaangepasstes Waldmanagement erhalten. In den folgenden Jahren werden jährlich 88.000 € Einnahmen aus dem Förderprogramm eingeplant.

#### **TOP 5: Forstbetrieb Hayingen**

##### Haushaltsvollzug 2022

Im Jahr 2022 wurden 6.163 fm Holz eingeschlagen. Damit wird der Plan von 6.350 fm nicht erreicht. 86,5 % des gesamten Holzeinschlags wurden von den eigenen Waldarbeitern durchgeführt. Lediglich 830 fm sind durch einen Vollernter gefällt worden. 2.085 Pflanzungen wurden durchgeführt, hierrunter 700 Fichten, 520

Douglasien und 300 Lärchen. An den Fichten und Douglasien mussten Nachbesserungen getätigt werden. Der Planansatz von 425 Pflanzungen wurde dabei um fast das fünffache erhöht. Durch die Erhöhung der Pflanzungen haben sich auch die Kosten für Kulturen fast verdoppelt und erreichen Ausgaben in Höhe von 13.147 €. Ebenso wurde der Planansatz Wildschutzmaßnahmen um 7.152 € überschritten. Das Gesamtergebnis Wald beläuft sich auf einen Überschuss von 131.643 €. Die größten Abweichungen im Vergleich zum Plan finden sich mit knappen 50.000 € bei den Einnahmen durch die Holzernte. Obwohl der Holzeinschlag in der geplanten Menge nicht erreicht werden konnte, wurden die Einnahmeziele übertroffen, was sich auf den guten Holzpreis zurückführen lässt. Der Gemeinderat zeigt sich über den positiven Abschluß des Jahres 2022 erfreut.

#### Zwischenstand Betriebsvollzug 2023

Für 2023 ist ein Einschlag von 6.160 fm geplant. Aktuell wurden knappe 80 % des geplanten Einschlags bereits erreicht. Es wurde auf 4,4 ha Kultursicherung vorgenommen. Auf 6 ha wurde Jungbestandspflege/Schlagpflege vorgenommen. Es wurden dieses Jahr 3.750 Bäume gepflanzt. Die Baumarten sind sehr vielfältig von Eiche über Douglasie bis hin zur Lärche. Das finanzielle Ergebnis von 2023 kann vermutlich aufgrund von guten Preisen auf dem Holzmarkt übertroffen werden.

#### Nutzungs- und Kulturplan 2024

Derzeit sind zwei Waldarbeiter bei der Stadt beschäftigt. Die dritte Stelle ist unbesetzt. Dies führt dazu, dass in der Planung 71,3 % des Einschlags durch Unternehmer und Vollernter erfolgen. Diese Aufteilung ist nicht fixiert und wird entsprechend angepasst, sollten die eigenen Waldarbeiter mehr oder weniger Einschlag erzielen. Der geplante Einschlag beläuft sich auf 6.276 fm und teilt sich in 1.800 fm Einschlag durch eigene Waldarbeiter, 2.646 fm Einschlag durch Unternehmer und 1.830 fm Einschlag durch Vollernter auf. Im Jahr 2024 sollen 1.350 Pflanzen gesetzt werden. Hiervon 350 Douglasien, 100 Stieleichen, 150 Erlen, 150 Hainbuchen und 600 Nachbesserungen Fichte, Tanne und Douglasie. Dementsprechend müssen Wildschutzmaßnahmen ergriffen werden, um die jungen Pflanzen vor dem Verbiss durch Rehwild zu schützen. Der Großteil der Wildschutzmaßnahmen beläuft sich auf chemischen Einzelschutz. Außerdem werden 950 Verbisseschutzhüllen aus Holz angebracht, die verrotten. Das geplante Ergebnis im Bereich Wald beläuft sich für 2024 auf 97.200 €. Die größte Einnahmeposition stellt mit 288.000 € die Einnahmen durch Holzernte dar. Dem entgegen stehen Kosten für die Holzernte in Höhe von 153.000 €. Die Forstverwaltungskosten belaufen sich auf 69.400 € (Vorjahr 59.000 €) im Jahr 2024. Durch das Klimaangepasste Waldmanagement werden Einnahmen in Höhe von 88.200 € erzielt. Im Finanzhaushalt werden 1.500 € für die Ersatzbeschaffung von Motorsägen eingestellt. Zusätzlich werden 2.000 € für die Neuausstattung mit Motorsägen des dritten Forstwirts eingestellt. Der Gemeinderat stimmt den vorgelegten Zahlen des Forstamtes für das Jahr 2024 zu.

#### **TOP 6: Festlegung der Brennholzverkaufspreise im Winter 2023/2024**

Das Kreisforstamt empfiehlt den Kommunen für den Brennholzverkauf aus dem Kommunalwald und Privatwald dieselben Preise wie im Staatswald festzusetzen. Die Stadt Hayingen folgte in den vergangenen Jahren stets den Preisempfehlungen des Kreisforstamtes. Der Brennholzpreis wird für das Jahr 2023/ 2024 im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und somit auf 82 € je fm inklusive Umsatzsteuer festgesetzt. Das Brennholz wird nur an Bürger aus Hayingen verkauft. Der Holzgerechtigkeitspreis erhöht sich von 29,14 € auf 30,98 €, die Holzgerechtigkeitsmengen bleiben gleich.

#### **TOP 7: Mitteilungen/Anfragen**

Unter dem Punkt Mitteilungen gab Bürgermeisterin Holzbrecher bekannt, dass in der kommenden öffentlichen Gemeinderatssitzung über das Umspannwerk im Raum Hayingen mit einem Flächenbedarf von 8 ha beraten werden wird. Vorab kann auf [www.netzentwicklungsplan.de/projekte/projekte-im-nep-20372045-2023](http://www.netzentwicklungsplan.de/projekte/projekte-im-nep-20372045-2023) der Planungsstand eingesehen werden.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurden keine Anfragen gestellt.

**TOP 8: Aufbau eines Satteldaches auf dem bestehenden Carport mit Verlängerung des Daches im nordwestlichen Bereich als verfahrensfreies Vorhaben, Swiggerstraße 2, 72534 Hayingen**

Dem Antrag auf Befreiung bezüglich Überschreitung der Baugrenze mit bestehendem Carport bzw. Aufbau eines Satteldaches in Verlängerung des bestehenden Satteldaches der bestehenden Doppelgarage mit 28 ° DN, Swiggerstraße 2, Hayingen wurde zugestimmt.