

## **Begründung**

### **I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **II. Umweltbericht**

#### **„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
  - 8.4 Wald
  - 8.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)
  - 8.6 Natura 2000-Vorprüfung
  
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 Gestaltung der unbebauten Flächen
  - 11.4 Ordnungswidrigkeiten
  
12. Flächenbilanz

## **II. Umweltbericht**

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Anlagen (Bestands- / Maßnahmenplan, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, FFH-Vorprüfung), Menz Umweltplanung, Tübingen, 18.09.2025**

### **Anlagen:**

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

**Anlage 2: Hochbauplanung, walk architekten, Reutlingen**

- **Grundriss vom 25.11.2024**
- **Ansicht Nord vom 25.11.2024**
- **Ansicht Ost vom 25.11.2024**
- **Ansicht Süd vom 25.11.2024**
- **Ansicht West vom 25.11.2024**

**Anlage 3: 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 2.219 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, I/2025)

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 Heizungs mix, 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. Die Gestaltung des Gebäudes wird dabei so ausgeführt, dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes ausgeschlossen werden können. Ergänzt wird der Veranstaltungsbereich um Stellplätze südlich der Straße. 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.

Der Gemeinderat der Stadt Hayingen hat am 30.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ gefasst. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 18.12.2023 – 26.01.2024 durchgeführt. Mit Beschluss vom 10.04.2025 hat der Gemeinderat über die Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den erforderlichen Entwurfsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 22.04.2025 – 23.05.2025 statt.

## 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, Bildungs- 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

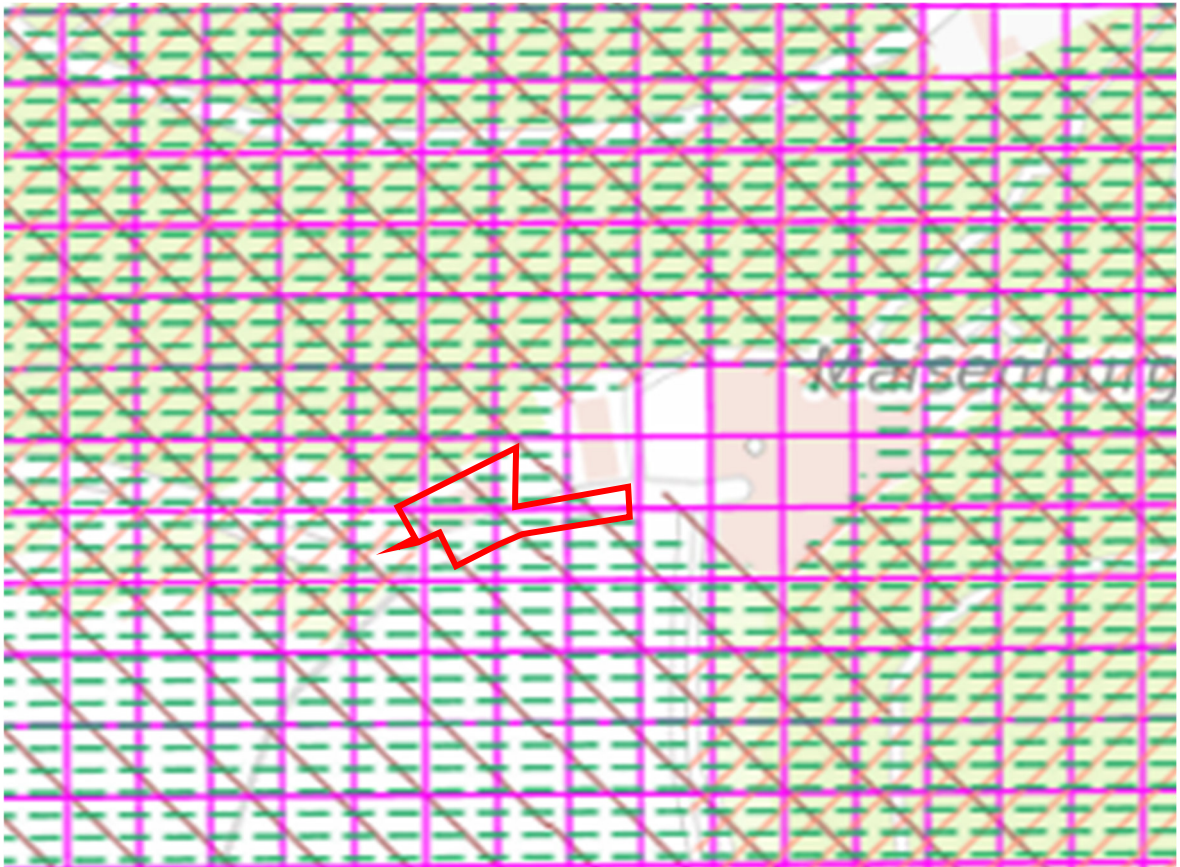
Wohngebieten ist bei hohem Strom- und Wärmebedarf auf die Erstellung von kleinen Anlagen (Blockheizkraftwerken) und Nahwärmenetzen hinzuwirken.

#### 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 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)). Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand des Regionalen Grünzugs sowie der Lage unmittelbar angrenzend an den Bestand des Hofguts Maisenburg, handelt es sich bei der regionalplanerischen Darstellung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug um eine regionalplanerische Unschärfe. Das Ziel der Raumordnung steht der Planung somit nicht entgegen.

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. Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Böden wurden 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.

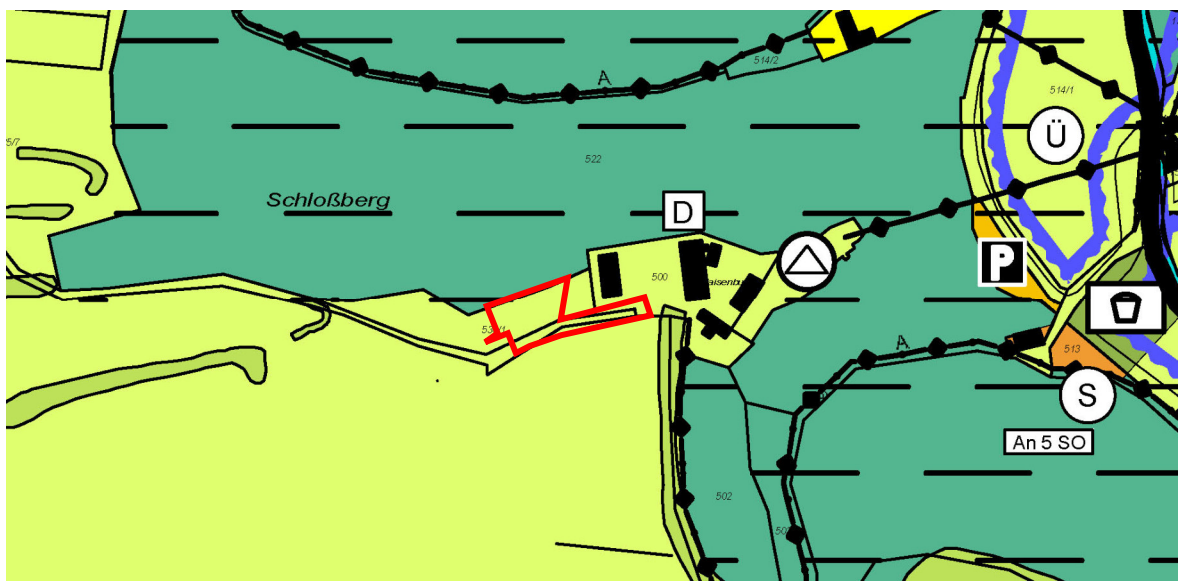
## 5. Örtliche Planungen

### 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.

Der Aufstellungsbeschluss der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten wurde in der Verbandsversammlung am 22.04.2024 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand vom 06.05.2024 bis zum 07.06.2024 statt. Der darauffolgende Entwurfsbeschluss wurde am 04.11.2024 in der Verbandsversammlung beschlossen. Anschließend wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 veröffentlicht. Mit dem Feststellungsbeschluss vom 14.07.2025 wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen. Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Reutlingen ist im Herbst 2025 zu erwarten. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung, wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangen.



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

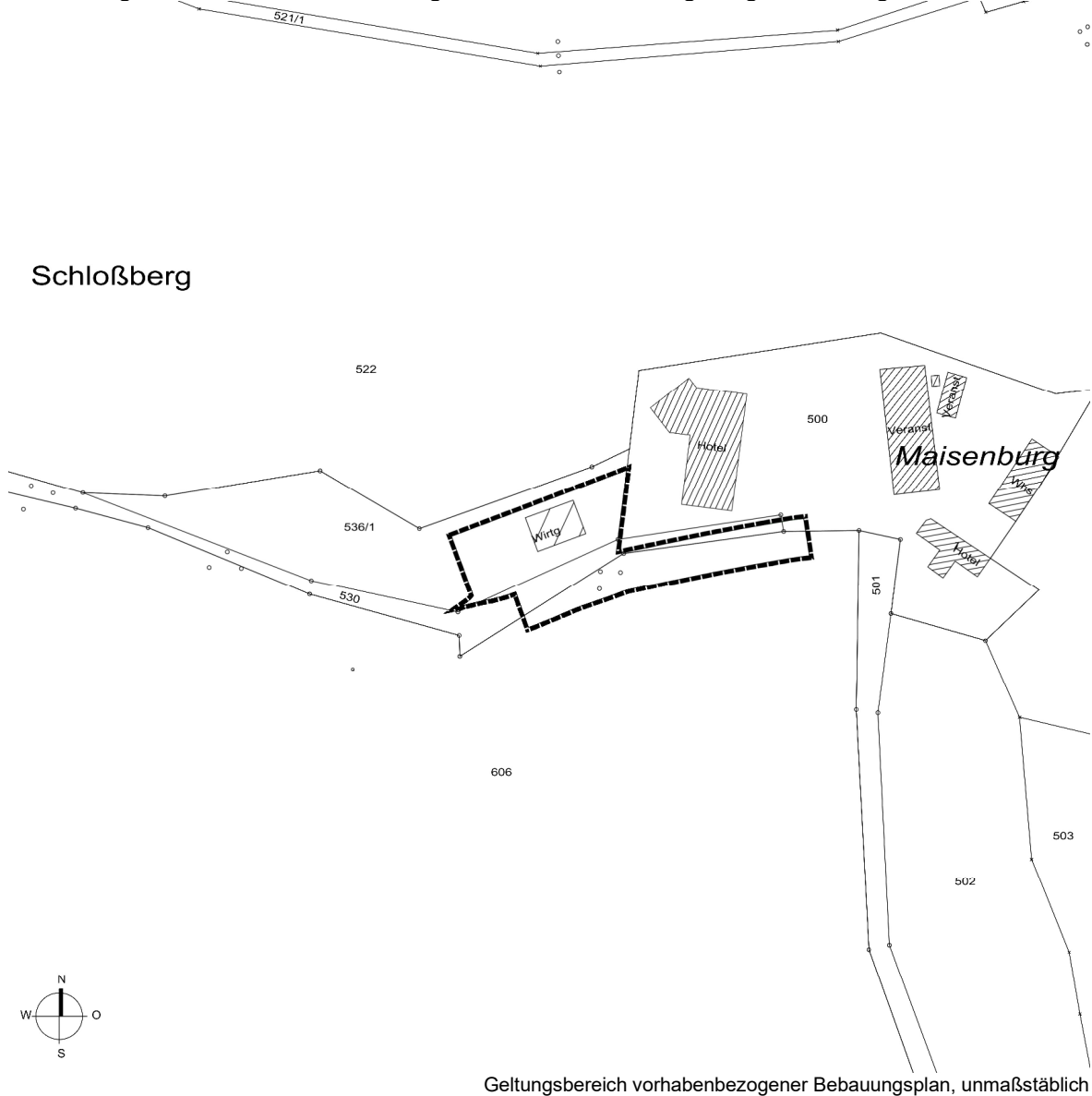
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke Nrn. 500, 530, 536/1 und 606. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,17 ha.

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



### 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Hofgutareals Maisenburg. Das Hofgutareal ist direkt über den durch das Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Scheune. Die dazugehörige Schafbeweidung auf der westlich angrenzenden Fläche wurde mittlerweile aufgegeben. Südlich der bestehenden Scheune durchquert ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg das Plangebiet. Südlich des Wegs, direkt angrenzend, befindet sich eine geschotterte Parkierungsfläche.

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. Südlich grenzt eine landwirtschaftliche 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. Aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) liegt eine atypische Gefahrensituation vor, weshalb der Waldabstand von 30 m unterschritten werden kann. Zudem wird die Hackschnitzelanlage in feuerbeständigen Räumen errichtet und die Abgasanlagen mit einem Funkenfänger ausgerüstet, so dass hierdurch keine Beeinträchtigungen für den Wald zu erwarten sind.

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. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere aufgrund der Vermeidung von Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.6). 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). Erhebliche Beeinträchtigung sind durch die geplante Ausführung des Bauvorhabens und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.5).

Von West nach Ost fällt das Plangebiet auf einer Länge von 50 m leicht ab, von ca. 642 m ü. NHN auf ca. 638 m ü. NHN. Von Süd nach Nord ist das Plangebiet nahezu eben. Nördlich des Geltungsbereichs fällt das Gelände sehr steil ab.

## 7. Vorhabenbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich hauptsächlich 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 des gesamten Hofguts Maisenburg 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 Hackschnitzel erfolgt über den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und die westlich des geplanten Gebäudes asphaltierte Anlieferungsfläche, die circa 18 m tief und circa 10 m breit ist.

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

Infolge des Erfolges des Hofguts Maisenburg im Bereich der Veranstaltungsdurchführung, wurde neuer Flächenbedarf generiert. Diese Fläche wird durch einen Umbau der Bestands-scheune und der Errichtung eines Veranstaltungsbereichs geschaffen. Nutzungen die bisher stets im Freien stattfanden, wie z. B. Trauzeremonien, können nun je nach Witterungen in wettersichere Räumlichkeiten ausweichen. Für Seminare und Tagungen wird eine zweite Räumlichkeit geschaffen, womit die Nachfrage gedeckt werden kann und zudem eine höhere Flexibilität erreicht wird. Zusammengefasst erhöht sich dadurch der Handlungsspielraum im Bereich der Veranstaltungsdurchführung.

Das Gebäude wird so gestaltet, dass sämtliche Licht- und Schalleintragungen in Richtung des Waldes vermieden werden. Konkret ist die Nord- und Ostfassade des Gebäudes als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen ausgeführt. Fensteröffnungen in Richtung Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass kein Licht in Richtung des Waldes abgestrahlt wird.

Die geschotterte Fläche südlich des geplanten Gebäudes bleibt teilweise erhalten. Südlich des Wirtschaftswegs sind insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht (Stand 18.09.2025) bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden 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 Bebauungsplan 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.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets für eine Wärme-/Energieversorgungsanlage (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.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Wertverlust für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt -7.479 Ökopunkte (ÖP). Für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ ergibt sich ein Wertverlust von -12.728 ÖP. Der Ausgleich hierfür erfolgt durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) „Extensivierung von Grünland“ und die planexterne Ausgleichsmaßnahme 2 (A2) „Entwicklung einer Streuobstwiese“. Hierdurch ergibt sich ein Wertegewinn von + 25.800 ÖP.

In Summe ergibt sich ein Überschuss von +5.593 ÖP. Der Eingriff wird somit vollumfänglich kompensiert.

### 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.“*

Sowohl die Artengruppe der Vögel als auch die Artengruppe der Fledermäuse ist nicht betroffen, wenn nicht in den Wald bzw. Waldrand eingegriffen und dieser nicht von außerhalb, z. B. durch Licht- und Schallabstrahlungen, beeinträchtigt wird.

Im Zuge dessen wird das Gebäude so gestaltet, dass sämtliche Licht- und Schalleintragungen in Richtung des Waldes vermieden werden. Konkret ist die Nord- und Ostfassade des Gebäudes als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen ausgeführt. Fensteröffnungen in Richtung Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass kein Licht in Richtung des Waldes abgestrahlt wird. Auch ein direkter Eingriff in den Wald bzw. Waldrand kann ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis werden somit keine speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

#### 8.4 Wald

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.

Aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) liegt eine atypische Gefahrensituation vor. Eine Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m ist somit möglich. Die Gefährdung für die Gebäude ist derzeit auszuschließen und dauerhaft durch rechtlich abgesicherte Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange ist die Beibehaltung der atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern sind geringere Abstände zugelassen.

#### 8.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Großes Lautertal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.134), welches mit der Verordnung vom 02.02.1973 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck ist in der Verordnung nicht ausdrücklich bestimmt; es wird auf den § 5 des Reichsnaturschutzgesetzes (RNG) verwiesen. Der Schutzzweck und die Sanktionen des Reichsnaturschutzgesetzes und der Schutzgebietsverordnung zielen auf den Naturgenuss und das Landschaftsbild ab. Daneben wird die Schädigung der Natur allgemein sanktioniert und das Interesse der Tierwelt als Schutzzweck aufgeführt.

Eine Schädigung der Tierwelt kann insbesondere durch die Vermeidung von Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung Wald vermieden werden. Die Schädigung der Natur kann durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen werden.

Da der Charakter der Scheune grundsätzlich erhalten bleibt und die Kubatur des neuen Gebäudes nur in Teilen größer ist als zuvor, sind die Veränderungen des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Darüber hinaus wird das Plangebiet in Richtung Süden durch einen neu zu entwickelnden Streuobstbestand eingegrünt. Dies führt zu einem geordneten Übergang des Gesamtensembles in Richtung freie Landschaft.

Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben alle Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets bzw. des RNG eingehalten.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen und wird auch in diesem Zuge bearbeitet. Vonseiten des Landratsamts Reutlingen (Untere Naturschutzbehörde) kann eine Befreiung von der LSG-VO, abhängig von der konkreten Ausführung des Vorhabens innerhalb des Bauantrags, in Aussicht gestellt werden.“

#### 8.6 Natura 2000-Vorprüfung

Bei der nördlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das FFH-Gebiet „Großes Lautertal und Landgericht“ (Schutzgebiets-Nummer 7622341) sowie das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Schutzgebiets-Nummer 7624441). In beide Lebensraumtypen wird nicht direkt eingegriffen.

Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch insbesondere bei Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald für mehrere Fledermausarten. Um eine Beeinträchtigung der Fledermausarten auszuschließen, wird das Gebäude so gestaltet, dass sämtliche Licht- und Schalleintragungen in Richtung des Waldes vermieden werden.

Um Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Lebensstätten des Uhus und des Wanderfalken zu vermeiden, sind lärmintensive Arbeiten nicht in der Zeit vom 01. März bis 31.07. zulässig.

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde erarbeitet. Diese ist dem Umweltbericht (Anhang 3) beigelegt.

Insgesamt ist in Summe nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete auszugehen.

## 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.

Südlich des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs (Straßenverkehrsfläche) ist eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Innerhalb der Flächen sind Parkplätze für PKW zulässig. Diese sind für den Betrieb des Veranstaltungsbereichs und für den bestehenden Hotelbetrieb essentiell.

## 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 bindend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Insbesondere die planexternen Ausgleichsmaßnahmen (v. a. Pflanzung von Streuobstbäumen), unmittelbar westlich und südlich des Plangebiets, tragen dazu bei, dass der gesamte Bereich des Hofguts Maisenburg eingegrünt bzw. landschaftsgerecht eingebunden wird.

## 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 17° 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.

Das Gebäude ist so zu gestalten, dass sämtliche Licht- und Schalleintragungen in Richtung des Waldes vermieden werden. Konkret ist die Nord- und Ostfassade des Gebäudes als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen in Richtung Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass kein Licht in Richtung des Waldes abgestrahlt wird.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind aus 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 werden. 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 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.

<b>12. Flächenbilanz</b>				
	<b>Geltungsbereich</b>	ca.	0,17 ha	100,0 %
	Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	0,09 ha	52,9 %
	Straßenverkehrsfläche	ca.	0,03 ha	17,7 %
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,05 ha	29,4 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 18.09.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 18.09.2025

Hayingen, den 18.09.2025

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

Ulrike Holzbrecher  
Bürgermeisterin