

Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 10 a BauGB

Ziel des
Verfahrens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Maisenburg“ 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. Zum einen kann hierdurch eine wirtschaftliche und regenerative Energieversorgung des angrenzenden Hofguts Maisenburg (Naturhotel „DIE MAISE“ und Veranstaltungsstätten) ermöglicht werden. Zum anderen wird die steigende Nachfrage nach Veranstaltungs- und Seminarräumen gedeckt werden.

Berücksichtigung der
Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Neben der Auswertung vorhandener Daten wurden Bestandserfassungen der Vogelfauna und der Fledermäuse durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Nisthilfen für Gebäudebrüter
2. Vermeiden von Licht- und Schallabstrahlungen Richtung Wald
3. Vermeiden von Störungen durch Baulärm
4. Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Stellplätze, Zufahrten, Parkierungsflächen)
5. Extensivierung von Grünland
6. Entwicklung einer Streuobstwiese
7. Entwicklung eines gestuften Waldrands

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne und -externe Maßnahmen vollständig kompensiert.

Art des
Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Maisenburg“ erfolgte am 30.11.2023. Der Entwurfsbeschluss wurde am 10.04.2025, der abschließende Satzungsbeschluss am 18.09.2025 gefasst. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt.

Verfahrensablauf
frühzeitige
Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 und beinhaltete in diesem Verfahrensschritt lediglich eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und einen Bestandsplan, jedoch keinen Umweltbericht.

Landratsamt Reutlingen

Das Landratsamt Reutlingen verweist auf die Waldabstandsregelung von 30 m und fordert auf, darzulegen, warum ein von § 4 (3) LBO abweichender Waldabstand möglich ist.

Die Untere Naturschutzbehörde merkt insbesondere die Zunahme der Verkehrsbelastung sowie von Licht- und Lärmemissionen an. Zudem wird angemerkt, dass ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung noch nicht vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Zudem wird auf die Parkierungsfläche südlich des Weges hingewiesen, die noch nicht in den Planungsunterlagen dargestellt wird.

Die Untere Naturschutzbehörde verweist zudem auf mehrere Schutzgebiete, die das Plangebiet überlagern oder angrenzen. U. a. wird eine Anpassung des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich gefordert, da sich dieser mit einem nach § 30 NatSchG geschützten Waldbiotop überlagert. Zudem ist die Fläche nicht für Pflegemaßnahmen bei einer Unterschreitung des Waldabstandes geeignet. Aufgrund des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Täler der mittleren Flächenalb“ und des FFH-Gebiets „Großes Lautertal und Landgericht“ ist eine Natura 2000-Vorprüfung zu erstellen und zudem sicherzustellen, dass durch die Bauarbeiten keine Beeinträchtigung der Tiere der angrenzenden Gebiete erfolgen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, eine Befreiung von den Verordnungen des Landschaftsschutzgebiets im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird grundsätzlich mitgetragen. Um störungsempfindliche Arten in der angrenzenden Waldfläche nicht zu beeinträchtigen, wird die Vermeidung von Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung Wald gefordert.

Auf die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone IIIA wird hingewiesen.

Vonseiten des Kreisforstamtes wird auf die Unterschreitung der Waldabstandsregelung von 30 m hingewiesen, wobei durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange die Herstellung einer atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar ist.

Das Kreislandwirtschaftsamt verweist auf die Flurbilanz 2022, bei der das Plangebiet als Vorbehaltsflur II ausgewiesen ist. Zudem wird angeregt, möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Flächen für einen Ausgleich heranzuziehen.

Zum vorbeugenden Brandschutz wird auf die Anforderungen zur Löschwasser-Versorgung, zu Löschwasser-Entnahmestellen, zu Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten und zur Grundstückerschließung hingewiesen.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug hin, merkt gleichzeitig jedoch an, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei einer geringfügigen Anpassung des Geltungsbereichs innerhalb der regionalplanerischen Unschärfe liegt.

Des Weiteren wird auf die Belange des Klimaschutzes (Reduktion von

Treibhausgasemissionen, Bedeutung von erneuerbaren Energien, Reduktion des Energieverbrauchs, usw.) hingewiesen.

Der **Regionalverband Neckar-Alb** weist auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug, einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung und einem Vorbehaltsgebiet für Erholung hin. Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug kann dabei nicht damit begründet werden, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein überregional bedeutsames touristisches Ziel sowie um eine überregional bedeutsame Veranstaltungsstätte handelt. Da sich das Plangebiet aber noch im Bereich der regionalplanerischen Unschärfe befindet, werden keine Bedenken geäußert.

In der Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)** wird auf den Untergrund (Geotechnik) hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Emeringen“ hingewiesen.

Vonseiten des **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 8 Forstdirektion** wird auf die Unterschreitung der Waldabstandsregelung von 30 m hingewiesen. Bei dem nördlich angrenzenden Wald handelt es sich zudem um einen Erholungswald der Stufe 1b und um einen Bodenschutzwald, welcher wiederum mit mehreren Schutzgebieten überlagert ist. Grundsätzlich empfiehlt die Höhere Forstbehörde einen Standort in ausreichenden Abstand zum Wald.

Die **Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb** verweist auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Pflegezone des Biosphärengebiets. Dort sind Handlungen, die das Gebiet oder dessen Naturhaushalt nachhaltig stören (z. B. Licht- und Schallemissionen), verboten. Um dies sicherzustellen werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

Vonseiten der **Bürgerschaft** gingen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, ebenfalls vom 18.12.2023 bis 26.01.2024, keine Stellungnahmen ein.

Verfahrensablauf
Veröffentlichung
Entwurf

Die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs nach § 4 (2) BauGB erfolgte vom 22.04.2025 bis 23.05.2025. Ein Umweltbericht lag als gesonderter Teil der Begründung vor.

Landratsamt Reutlingen

Die Untere Naturschutzbehörde sieht eine Erweiterung in einem naturschuttfachlich sensiblen Bereich als kritisch an, aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens und aufgrund von Schall- und Lärmemissionen. Von einer Natura 2000-Verträglichkeit ist laut der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich auszugehen.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung, abhängig von der konkreten Ausführung des Vorhabens, kann in Aussicht gestellt werden.

Für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 wird hingewiesen,

dass diese auch in der Planzeichnung dargestellt werden sollen. Zudem wird eine Anpassung der planexternen Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung von Grünland“ insbesondere hinsichtlich der Dünung und Mahd gefordert. Zudem sind die planexternen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich zu sichern.

Für Beleuchtungen im Umfeld des Gebäudes, welche den Waldrand beeinflussen, wird darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung aufgrund der Natura 2000-Verträglichkeit, nicht in Aussicht gestellt werden kann. Für Beleuchtung, die abseits des Waldrandes vorgesehen ist, werden Anforderungen an die Ausgestaltung formuliert.

Für CEF-Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass diese durchgehend während der Vogelbrutzeit zur Verfügung stehen und nutzbar sein müssen. Die zwischenzeitlich erfolgten Eingriffe in den Waldrand (geschütztes Waldbiotop) sollen zukünftig durch ein Nachwachsen des Waldes ausgeglichen werden, wobei darauf hingewiesen wird, dass ein Nachwachsen des Waldes nicht beeinträchtigt werden darf.

Auf die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone IIIA wird erneut hingewiesen.

Das Kreisforstamt führt an, dass aufgrund der topographischen Lage des Plangebiets eine atypische Gefahrensituation gegeben ist und der Waldabstand von 30 m unterschritten werden kann. Entsprechende Pflegemaßnahmen zum Schutze des Gebäudes und zur Aufrechterhaltung der atypischen Gefahrensituation werden gefordert.

Das Kreislandwirtschaftsamt fordert, die zukünftige Pflege der neu zu pflanzenden Streuobstbäume rechtsverbindlich durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Zudem wird angeregt eine Überkompensation durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden.

In der Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)** wird erneut auf den Untergrund (Geotechnik) hingewiesen.

Des Weiteren wird erneut auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Emeringen“ hingewiesen.

Die **Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb** verweist auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Pflegezone des Biosphärengebiets. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grundsätzlich mitgetragen.

Vonseiten der **Bürgerschaft** gingen während der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB, ebenfalls vom 22.04.2025 bis 23.05.2025, erneut keine Stellungnahmen ein.

Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen des Gemeinderats der Stadt Hayingen am 10.04.2025 und am 18.09.2025 ausführlich diskutiert.

Frühzeitige Beteiligung

Bei der vom **Landratsamt Reutlingen** aufgeführten Unterschreitung des Waldabstandes wird auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde, die im Rahmen der parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung abgege-

ben wurde, verwiesen. Diese sieht die Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstandes aufgrund des Vorliegens einer atypischen Gefahrensituation vor. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hierauf angepasst.

Die Abstrahlung von Schall und Licht in Richtung des Waldes kann durch eine Anpassung des Bauvorhabens und durch eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die notwendigen planinternen und -externen Maßnahmen aufgeführt.

Die Parkierungsflächen südlich des Weges werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans miteinbezogen.

Der Geltungsbereich im nördlichen Bereich wird um 4,5 m nach Süden abgerückt, so dass innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete vorliegen. Aufgrund von Eingriffen in den Wald und dem Vorliegen einer atypischen Gefahrensituation sind Pflegemaßnahmen des Waldes möglich.

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde erstellt. Zudem kann durch ein Verbot von Abstrahlungen von Schall und Licht in Richtung des Waldes eine Beeinträchtigung der dortigen Tiere verhindert werden. Hierdurch werden artenschutzrechtliche Belange entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebiets wird in der Begründung auf den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung verwiesen und darüber hinaus dargestellt, dass das Vorhaben nicht den Schutzzwecken widerspricht.

Aufgrund der nur geringfügigen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird der Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereichs Vorrang eingeräumt. Da ein vollständiger Ausgleich aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unumgänglich ist, ist der vollständige Ausgleich nicht allein innerhalb des Plangebiets zu bewerkstelligen.

Die angeführten Brandschutzbelange werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und ggf. mit entsprechenden Auflagen versehen.

Die Stellungnahme vom **Regierungspräsidium Tübingen** wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen des **Regionalverbands Neckar-Alb** werden berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

Der vom **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)** angeführte Hinweis zur Geotechnik wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Bei der vom **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 8 Forstdirektion** aufgeführte Unterschreitung des Waldabstandes wird auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde, die im Rahmen der parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung abgegeben wurde, verwiesen. Diese sieht die Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstandes aufgrund des Vorliegens einer atypischen Gefahrensituation vor. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hierauf angepasst.

Die von der **Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb** Handlungen, die das Gebiet oder dessen Naturhaushalt nachhaltig stören, werden durch eine Anpassung des Bauvorhabens und durch eine entspre-

Veröffentlichung
Entwurf

chende Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

Die vom **Landratsamt Reutlingen** als kritisch angesehene Erweiterung in einem naturschutzfachlich sensiblen Bereich kann aufgrund des Ausschlusses von Schall und Licht in Richtung des Waldes (Vermeidungsmaßnahme) und durch eine Anpassung des Bauvorhabens als naturschutzfachlich verträglich angesehen werden.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde im Rahmen des Bauantrags gestellt.

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 werden in der Planzeichnung dargestellt. Ergänzend wird auch die neue planexterne Ausgleichsmaßnahme 3 in der Planzeichnung dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 werden angepasst, insbesondere hinsichtlich Beschränkungen für Düngungen. Die Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt.

Zu der Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wird im Schriftlichen Teil ein Hinweis aufgenommen.

Ein Nachwachsen des Waldes nördlich des Plangebiets wird durch die Planung nicht verhindert. Ergänzt wird die planexterne Ausgleichsmaßnahme 3 „Entwicklung eines gestuften Waldrands“. Hierdurch wird ein kontrolliertes Nachwachsen des Waldes ermöglicht.

Die Stellungnahmen des **Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)** und der **Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb** werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Hayingen in der Gemeinderatssitzung am 18.09.2025 beschlossen (Satzungsbeschluss).

Satzungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

18.09.2025

(Datum)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am
treten der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

(Datum)

Hayingen, den

(Datum)

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin