

**Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Zwiefalten-Hayingen
Sonderbaufläche „Hofgut Maisenburg“
Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen****1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Hayingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereichs geplant. Hierfür sind 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. Traueremonien 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.

Mit der 20. Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wärme-/Energieversorgung und Veranstaltungsbereich“ ausgewiesen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung findet die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens in der Stadt Hayingen statt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Hayingen hat am 30.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Anschließend an den Beschluss des Vorentwurfes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt (18.12.2023 – 26.01.2024).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am westlichen Rand des Hofguts Maisenburg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 536/1. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,08 ha. Damit wurde dieser gegenüber dem Vorentwurf vom 22.04.2024 um 0,04 ha verkleinert. Hintergrund hierfür ist es die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und die angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) möglichst gering zu halten.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan GVV Z-H

2. Bedarf

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

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

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

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

Der Umbau und die Erweiterung der Bestandsscheune trägt somit zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Hofguts Maisenburg bei. Eine Unterbringung einer Hackschnitzelanlage und eines weiteren Veranstaltungsbereiches im Bestand ist nicht umsetzbar, weshalb die westlich angrenzende Scheune umgebaut bzw. erweitert werden muss.

3. Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan

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 2002, Kap. 4.2):

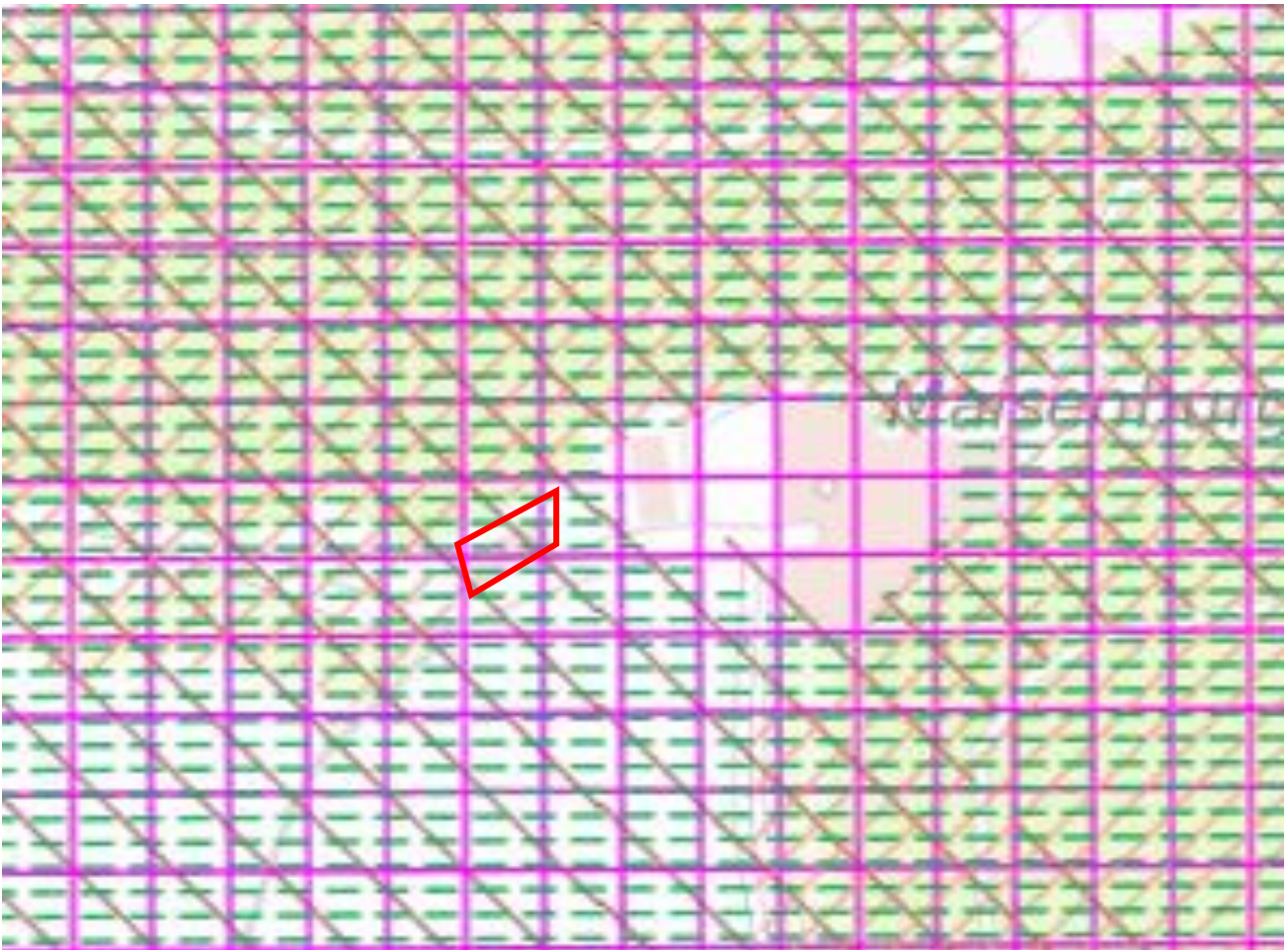
- Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch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

Regionalplan

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 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)). 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. Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Böden getroffen, wodurch ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet wird und die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Bodenerhaltung in die 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 die 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.

4. Umweltverträglichkeit

Umweltbericht / Artenschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Zu der nach § 2 (4) BauGB erforderlichen Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass mit Art. 4 Abs. 3 der europäischen SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) das Prinzip der "Abschichtung" eingeführt wurde, dass in § 2 (4) Satz 5 BauGB verankert ist. Im Rahmen der Abschichtung kann, wenn eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird, auf diese zusätzliche oder anderweitige erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt werden. Die Grundzüge der zu erwartenden zusätzlichen oder anderweitigen erheblichen Umwelteinwirkungen der Änderungsfläche sowie die ggf. möglichen Wirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf den gesamten Planungsraum (Wirkungen der Planänderung als Ganzes) werden im weiteren Verfahren dargestellt.

Für die einzelnen Schutzgüter wird aus dem Umweltbericht vom 18.10.2024 die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands zitiert:

„Mensch/ Gesundheit

Es sind keine Überschreitungen von Richt-, Grenz- und Orientierungswerte des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten.

Geringe Auswirkungen

Boden

Es sind Böden geringer Bedeutung betroffen. Es kommt zu keine signifikanten Neuversiegelung, da der größte Teil der Sonderbaufläche bereits versiegelt ist.

Geringe Auswirkungen

Grundwasser

Es kommt zu keine signifikanten Neuversiegelung, da der größte Teil der Sonderbaufläche bereits versiegelt ist. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Geringe Auswirkungen

Oberflächengewässer

Keine Oberflächengewässer betroffen. Es ist nicht von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Geringe Auswirkungen

Klima/Luft

Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Durch die Planung kommt es zu keinem kleinräumigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der großräumigen Kaltluftbahnen auszugehen ist.

Geringe Auswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung: Garten und Fettwiese Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der Habitatausstattung keine Vorkommen relevanter Arten oder Artengruppen zu erwarten. Rückwirkungen auf Artenvorkommen im nördlich angrenzenden Schluchtwald (insbesondere Vögel und Fledermäuse) durch Störungen sind möglich. Um dies zu vermeiden, soll im Bebauungsplan festgelegt werden, dass das Gebäude nach Westen, Osten und Norden keine Fensteröffnungen aufweist, bzw. die Fassade im Westen eine Lamellenverkleidung erhält, die Streulichteinflüsse auf den Wald unterbinden. Aus den gleichen Gründen sind

*Nutzungen des Außenbereichs nur im Süden des Gebäudes vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 vermeiden.
Mittlere Auswirkungen*

Landschaftsbild und Erholung

*Die äußere Gebäudehülle des Schuppens soll beibehalten und im Osten um ca. ¼ verlängert werden. Die Änderungen sind nur im Kontext mit der bestehenden Bebauung wahrnehmbar, eine signifikante Veränderung des Landschaftsbilds tritt dadurch nicht ein. Flankierende Baumpflanzungen können zur Einbindung in die freie Landschaft beitragen.
Geringe Auswirkungen*

Kultur-/ Sachgüter

*Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen
Geringe Auswirkungen*

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.“

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren eine fachlich tiefergehende Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Natura 2000-Schutzgebiete

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird derzeit eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Es ist zu erwarten, dass durch die angepasste Planung es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzziele kommen wird.

Festsetzungen zur Bauzeitenregelung werden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Landschaftsschutzgebiet Großes Lautertal

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein Befreiungsantrag zum Landschaftsschutzgebiet erarbeitet.

Darin wird genau dargelegt werden, dass das Vorhaben weder die Landschaft verunstalten noch die die Natur schädigt oder den Naturgenuss beeinträchtigt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Schutzzwecke der LSG-VO entgegenstehen und der Charakter des Gebiets verändert wird.

5. Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Östlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich das nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Baden-Württemberg das denkmalgeschützte Hofgut Maisenburg sowie die Burgruine Maisenburg. Der Neubau des Hotels unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Emeringen“ (WSG-Nr.-Amt 425011, Zone III und IIIA). Die Festlegungen der Rechtsverordnung vom 01.01.1995 sind zu

beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (z. B. Heizöl, Diesel, etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV - in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die im Rahmen dieser 20. Flächennutzungsplanänderung auszuweisende Sonderbaufläche in der Stadt Hayingen auf Gemarkung Indelhausen, ist im beigefügten Lageplan Nr. 20 entsprechend gekennzeichnet (orange umrandet).

Der derzeit in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“ in Hayingen, Gemarkung Indelhausen, kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan keine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen ist.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Entwurfsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 04.11.2024 zugrunde.

Zwiefalten, den 04.11.2024

Hepp
Verbandsvorsitzende