



Umweltbericht

zur 20. Änderung
des Flächennutzungsplans
GVV Zwiefalten-Hayingen

Stand 18.10.2024

Auftraggeber

Künster Architektur und Stadtplanung

Bearbeitung

Norbert Menz

Inhalt

1	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....	3
2	Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3	Prognose der Umweltauswirkungen.....	5
4	Prüfung von Alternativen.....	10

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet):
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19
Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-
Württemberg
Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

www.menz-umweltplanung.de
info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 70904 00

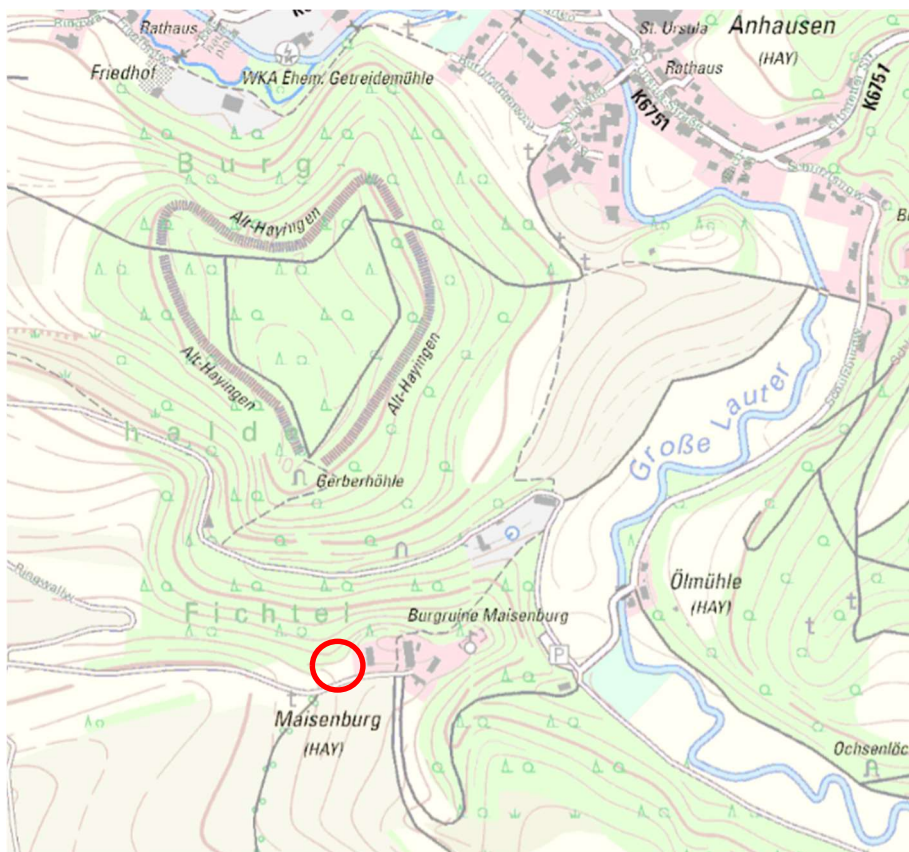
23072_UB_FNP

1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Zwiefalten-Hayingen ist vorgesehen bei Hayingen-Indelhausen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wärme-/Energieversorgungsanlage und Veranstaltungsbereich westlich des Hofguts Maisenburg auszuweisen (Abb. 1).

Der dort bestehende Schuppen soll so umgebaut werden, dass darin eine Hackschnitzelanlage und entsprechende Brennstofflager Platz haben. Außerdem soll das Gebäude für Veranstaltungen genutzt werden können.

Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Raum



Der vorliegende Bericht beschäftigt sich mit den Umweltauswirkungen des Vorhabens auf der Stufe des Flächennutzungsplans. Parallel hierzu wird für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch ein Umweltbericht erstellt.

Die Begehung der Flächen zur Erhebung der Biotoptypen und des Landschaftsbilds erfolgte im September 2023. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 27.09.2023 eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt..

2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Steckbrief enthält die Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch eine geplante Bebauung, sofern sie in diesem Planungsstadium abschätzbar sind.

In die Bewertung der Umweltauswirkungen fließen in Anlehnung an BMVBS (2008) gesetzliche und untergesetzliche Umweltstandards in Abhängigkeit von ihrem Ordnungscharakter ein. So wiegt die Überschreitung gesetzlicher Zulassungsschwellen oder Grenzwerte schwerer als das Nichteinhalten fachlicher Umweltstandards. Im Einzelnen kann in drei Bewertungskategorien unterschieden werden:

Bewertungskategorie I: Gesetzliche Zulassungsschwellen oder Grenzwerte deren Überschreitung i.d.R. nicht zulässig ist oder besondere Anforderungen an die Projektziele erfordert (Bsp.: Lärmgrenzwerte 16. BImSchV, Luftschadstoffgrenzwerte 39. BImSchV, Beeinträchtigung von Natura 2000, artenschutzrechtliche Verbote, geschützte Biotope, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, WSG Zone I und II, raumordnerische Ziele, Überschwemmungsflächen bis HQ₁₀₀, denkmalgeschützte Objekte).

Bewertungskategorie II: Richt- und Vorsorgewerte/untergesetzliche Beurteilungsmaßstäbe, deren besondere Berücksichtigung in der Abwägung geboten ist (Bsp.: Immissionswerte nach TA Luft [Einhaltung ist zu berücksichtigen]; Orientierungswerte Schall DIN 18005, raumordnerische Grundsätze/ Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Biotopverbund, Überschwemmungsflächen bis HQ_{extrem}, Wirkräume regional bedeutsamer Denkmale, Grundwasserleiter mit sehr hoher und hoher Bedeutung).

Bewertungskategorie III: Orientierungswerte und fachliche Umweltstandards, die der Konkretisierung umweltpolitischer Ziele dienen (Bsp.: gutachterliche Fachkonventionen (Lärm, Vögel, critical loads), Landschaftsbild und Erholung/ relevante Blickbeziehungen, Bewertung der Bedeutung von Biotopen, Rote Listen).

Die Bewertung erfolgt vorhabenbezogen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit ergriffen werden können.

Auf diesen Grundsätzen fußt eine dreistufige Bewertung der Umweltauswirkungen:

geringe Auswirkungen

erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung von bis zu mäßig bedeutenden Werten und Funktionen. Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten sind maximal mit einem mittleren Kompensationsaufwand verbunden oder lassen sich vermeiden.

hohe Auswirkungen

erhebliche Beeinträchtigung von mindestens hoch bedeutenden Werten und Funktionen, Beeinträchtigungen mit verhältnismäßigem Aufwand (mittel-hoch oder hoch) in der Regel kompensierbar, gesetzliche Zulassungshürden können durch verhältnismäßige Maßnahmen überwunden werden.

sehr hohe Auswirkungen

erhebliche Beeinträchtigungen von mindestens hoch bedeutenden Werten und Funktionen, Beeinträchtigungen sind nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand kompensierbar, gesetzliche Zulassungshürden stehen dem Vorhaben unmittelbar entgegen, lassen sich nur im Ausnahmefall mit sehr hohem Aufwand und langem zeitlichem Vorlauf überwinden.

In Einzelfällen werden Zwischenstufen gebildet.

3 Prognose der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umweltprüfung der Schutzgüter für die untersuchte Fortschreibungsfläche in einem Steckbrief dargestellt.

**Gebiet: Sonderbaufläche
„Hofgut Maisenburg“**
Gemeinde: Hayingen

 Flächengröße: 0,08 ha
 Geplante Gebietsart: Sondergebiet


(auf dem Luftbild ist der aktuelle Stand mit Schuppen noch nicht enthalten)

Regionale Freiraumstruktur

Der Regionalplan Neckar-Alb weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet (VBG) zur Bodenerhaltung, als Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Erholung, als Vorranggebiet (VRG) für Naturschutz und Landschaftspflege und als Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug aus.

Lage

Am Waldrand westlich des bestehenden Hotels Maisenburg.

Nutzung

Als Schuppe genutztes Gebäude westlich des bestehenden Hotels.

Biotopverbund/ geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt das FFH-Gebiet 7622 341 „Großes Lautertal und Landgericht“ und das Vogelschutzgebiet 7624 441 „Täler der Mittleren Flächenalb“ unmittelbar an.

25 m Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein als Magerwiese gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 377224150031.

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Schluchtwald Fichtel“ Nr. 277224157704 an.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“, im Norden grenzt unmittelbar die Pflegezone dieses Gebiets an.

Das Gebiet liegt in Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG 11 Emeringen“

Kern- oder Suchräume des Biotopverbunds sind nicht betroffen

derzeitiger Umweltzustand bezogen auf Schutzgüter

Mensch/ Gesundheit Das Gebiet liegt in einer landschaftlichen Ruhezone, die Lärm- und Luftbelastungen sind sehr gering.

Gebiet: Sonderbaufläche „Hofgut Maisenburg“	Gemeinde: Hayingen				
Geologie	Zementmergel-Formation des oberen Juras				
Boden	<p>Überwiegend versiegelte Flächen, nördlich des Weges Pararendzina und Rendzina aus Mergel- bzw. Kalkstein (q22)</p> <p><u>Bedeutung der Bodenfunktionen:</u> Versiegelte Flächen: gering Sonstige Flächen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1,5 mittel - gering Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unter Landwirtschaft: 1,5 mittel - gering Filter- und Pufferkapazität unter Landwirtschaft: 2,5 mittel - hoch Sonderstandort für die naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung</p>				
Grundwasser	<p><u>Hydrogeologische Einheit:</u> Zementmergel-Formation</p> <p>Durchlässigkeit: gering</p> <p>Ergiebigkeit: Grundwassergeringleiter</p> <p>Deckschicht: keine</p> <p><u>Bedeutung der Deckschicht für den Grundwasserhaushalt:</u> Keine Deckschichten außer des Bodens vorhanden.</p> <p><u>Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung:</u> gering</p>				
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden				
Klima/ Luft	<p>Kaltluftentstehungsgebiet: die südlichen Ackerflächen</p> <p>Kaltluftströmung mit geringer siedlungsklimatischer Relevanz</p> <p>Keine lufthygienische Vorbelastung</p> <p>Wärmebelastung: mäßig</p> <p>Durchlüftung: gut</p>				
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Biotoptypen besonderer Bedeutung</u> (Nummerierung nach LUBW und ggf. FFH-Lebensraumtyp)</p> <table border="0" data-bbox="523 1473 1289 1592"> <tr> <td data-bbox="523 1473 778 1529">Geringe Bedeutung</td> <td data-bbox="778 1473 1289 1529">Gebäude und Hofflächen Fettwiesen und Gartenflächen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1559 778 1592">Hohe Bedeutung</td> <td data-bbox="778 1559 1289 1592">Schluchtwald im Norden des Geltungsbereichs</td> </tr> </table>	Geringe Bedeutung	Gebäude und Hofflächen Fettwiesen und Gartenflächen	Hohe Bedeutung	Schluchtwald im Norden des Geltungsbereichs
Geringe Bedeutung	Gebäude und Hofflächen Fettwiesen und Gartenflächen				
Hohe Bedeutung	Schluchtwald im Norden des Geltungsbereichs				

**Gebiet: Sonderbaufläche
„Hofgut Maisenburg“**
Gemeinde: Hayingen

Arten

Betroffene relevante Arten/Artengruppen:

Arten/Artengruppen	Vorkommens- wahrschein- lichkeit	Kompen- sationsauf- wand
FFH-RL Anhang IV und II		
Haselmaus	2 (angrenzend)	
Biber	-	
Fledermäuse	2 (angrenzend Jagdgebiet)	-
Schlingnatter, Zauneidechse	-	
Gelbaunke, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kammolch	-	
Groppe, Bachneunauge, Huchen, Schlamm- peitzger, Bitterling, Streber, Steinkrebs, Kleine Flussmuschel	-	
Grüne Flussjungfer	-	
Nachtkerzenschwärmer, Goldener Schecken- falter	-	
Spelz-Trespe	-	
Frauenschuh	3 (angrenzend)	
Grünes Besenmoos, Firnisglänzendes Sichel- moos	3 (angrenzend)	
Vogelarten		
Arten von Streuobstwiesen (z. B. Gartenrot- schwanz, Star, Feldsperrling)	-	
Überwiegend Gehölzbrüter mittlerer und tro- ckener Standorte (z.B. Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Neuntöter, Grauschnäpper, Goldam- mer, Dorngrasmücke)	2 (angrenzend)	
Arten der Feuchtgebiete (z.B. Sumpfrohrsän- ger, Teichrohrsänger) Weißstorch (Nahrungsflächen)	-	
Arten von Ackerbaulandschaften (z. B. Feldler- che, Wachtel)	-	
Arten von Siedlungen (z. B. Haussperling)	2	-
Vorkommenswahrscheinlichkeit 1= nachgewiesen, 2= wahrscheinlich, 3= mög- lich, 4 = sehr unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen, - = kein Vorkommen		

Landschaft

Eigenart: hoch
viele wertbestimmenden Elemente des Naturraums

Landesweite Bewertung der Landschaftsbildqualität in BW: hoch bis sehr hoch

Relevante Sichtbeziehungen: klein gekammerter Raum mit Sichtbeziehungen geringer Reichweite. Hofgut und Hubertus Kapelle als markante historische Baustruktur

Einsehbarkeit/ Verletzlichkeit: mäßig
Es besteht eine mittlere bis geringe Einsehbarkeit.

Gebiet: Sonderbaufläche „Hofgut Maisenburg“	Gemeinde: Hayingen
Erholungsinfrastruktur	Der Weg südlich des Schuppens ist als überörtlicher Wanderweg ausgewiesen.
Kultur-/ Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine archäologischen Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Hofgut Maisenburg mit der Burgruine Maisenburg.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
	Voraussichtliche Beeinträchtigungen (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)
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
	<u>Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:</u> 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

Gebiet: Sonderbaufläche „Hofgut Maisenburg“	Gemeinde: Hayingen
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.
Fläche	Da ein vorhandener Schuppen umgenutzt und geringfügig erweitert werden soll, ist die Neuversiegelung gering.

Besondere naturschutzrechtliche Prüfungen

Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung § 34 BNatSchG	Eine FFH-Vorprüfung ist erforderlich
Artenschutzrechtliche Prüfung §44 BNatSchG	Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, treten Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 voraussichtlich nicht ein.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Vermeidung von Konflikten mit Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt:
- Beschränkung der Licht- und Lärmemissionen nach Norden, Osten und Westen

Vermeidung von Konflikten mit Landschaftsbild und Erholung:
- Eingrünung durch Baumpflanzungen auf der Südseite

Naturschutzrechtliche Verbots- und Ausnahmeregelungen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Außerdem ist das Vorranggebiets Regionaler Grünzug zu beachten.

4 Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Lage der geplanten Erweiterung unmittelbar angrenzend an das bestehende Hotel und der Tatsache, dass ein vorhandenes Gebäude umgenutzt werden soll, wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.