

Schriftlicher Teil (Teil B1.)**Entwurf****1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“****Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**1.2.1 Sonstige Sondergebiete (SO1) (§ 11 BauNVO)**

Zweckbestimmung: Wärme-/Energieversorgungsanlage

Das Sondergebiet SO1 dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

Zulässig sind:

- Blockheizkraftwerke und Heizkraftwerke sowie dazugehörige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und technische Infrastrukturen, insbesondere:
 - Puffer- bzw. Wärmespeicher,
 - bauliche Anlagen, die der Lagerung und Speicherung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gas-, Puffer- und Wärmespeicher, etc.),

1.2.2 Sonstige Sondergebiete (SO2) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Veranstaltungsbereich

Das Sondergebiet SO2 dient der Errichtung von Veranstaltungsräumen für das angrenzende Hofgut Maisenburg.

Zulässig sind:

- Veranstaltungsräume,
- die für die Nutzung der Veranstaltungsräume erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO) Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude und Gebäudeteile wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage zu messen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) ist mit Schornsteinen um bis zu 5 m, mit sonstigen technisch und betriebsnotwendigen Dachaufbauten (Oberlichter, Lüftungsaufbauten etc.) sowie mit Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren um bis zu 1,50 m zulässig.

1.3.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO) - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Parkplätze für PKW zulässig.

1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Nisthilfen für Gebäudebrüter

An der Nord- und Ostfassaden des Gebäudes sind insgesamt 5 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

Maßnahme 2 (M2): Vermeiden von Licht- und Schallabstrahlungen Richtung Wald

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzende Natura 2000-Gebiete ist die Gebäudefassade im Norden und Westen als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen im Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung Richtung Wald nicht möglich ist.

1.8 **Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen** (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Vermeiden von Störungen durch Baulärm

Zur Vermeidung von Störungen des Uhus und des Wanderfalken sind lärmintensive Bauarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. jeden Jahres nicht zulässig.

1.9 **Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 (1a) und § 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 10.04.2025 werden zwei planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern sind.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen sind außerhalb des Plangebiets nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Extensivierung von Grünland

Aus der bestehenden Fettwiese auf Flurstück 536/1 ist eine Magerwiese zu entwickeln.

Die Regelbewirtschaftung der Magerwiese besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs)). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden. Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Auf dem Grundstück sind an der im Maßnahmenplan (Anlage 3 des Umweltberichts) gekennzeichneten Fläche zusätzlich 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2) – Entwicklung einer Streuobstwiese

Südlich der geplanten Stellplätze ist auf Flurstück 606 eine Magerwiese mit Streuobstbäumen zu entwickeln.

Die Regelbewirtschaftung der Magerwiese besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs)). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden. Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Auf dem Grundstück sind an der im Maßnahmenplan (Anlage 3 des Umweltberichts) gekennzeichneten Fläche zusätzlich 19 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Emeringen“ (WSG-Nr-Amt 425011, Zone 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.

2.4 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.5 Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereichs 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.

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Zementmergel-Formation und des Oberen Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Hofgut Maisenburg“****Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 17° bis 35° zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

Es sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien zur Fassaden- und Dachgestaltung zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

Grundsätzlich sind als Werbeanlagen nur Schriftzüge zur Gebäudebenennung (z. B. Hotelname) an der Fassade zulässig.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2). Zulässig sind auch Stützmauern, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe. Abweichungen von der maximalen Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur beidseitig eingewachsen und bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Der Mindestabstand der Zaunanlage zu Nachbargrundstücken ergibt sich aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten der privaten Grundstücke innerhalb des Sondergebiets 1 und 2 (SO1, SO2) sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. wasser gebundenen Decken oder Schotterrassen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
3. Werbeanlagen
4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
5. Einfriedungen
6. Gestaltung der unbebauten Flächen

Reutlingen, den 10.04.2025

Hayingen, den 10.04.2025

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

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hofgut Maisenburg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	30.11.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	07.12.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18.12.2023 – 26.01.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	18.12.2023 – 26.01.2024
Entwurfsbeschluss	10.04.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	

Satzungsbeschluss

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin