GEMEINDE HÄUSERN
GEMARKUNG HÄUSERN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
AUF DEM BILDACKER

GEO*plan* BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

Am Bühlacker 7
79730 Murg

Telefon: 0 77 63 / 91 300
Fax: 0 77 63 / 91 301
E-Mail: geoplan.murg@t-online.de

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„AUF DEM BILDACKER“

der Gemeinde Häusern

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 AufbauhilfeG 2021 (BGBl I S.4147), i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), jeweils in der letztgültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Häusern in öffentlicher Sitzung am 04.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Abgrenzungsplan vom maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Zeichnerischem Teil vom 04.07.2022
2) Bebauungsvorschriften vom 04.07.2022
3) Abgrenzungsplan vom 04.07.2022

Beigefügt sind:
Begründung vom
- Umweltprüfung vom 04.07.2022
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 31.01.2022
- Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung vom 31.01.2022
- Bestandsplan und Maßnahmenpläne vom 04.07.2022

§ 3
Überlagerung rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan überlagert an seinem westlichen Rand Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Häusern“ vom 03.11.1969 in der Fassung der 16.Änderung vom 20.04.2018 (Datum der Bekanntmachung).

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Häusern, den 15. JULI 2022

Thomas Kaiser
Bürgermeister

GEMEINDE HÄUSERN

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Häusern beabsichtigt die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung des Ortes mit Wärmeenergie, um einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz zu leisten. Ziel ist ein verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen.

Mit der Firma solarcomplex AG aus Singen konnte ein erfahrener und regional tätiger Betreiber gefunden werden. Das mittlerweile abgestimmte Konzept sieht vor, die Energie für das Nahwärmenetz in einer Heizzentrale mit Holzhackschnitzeln in Kombination mit einem Solarkollektorfeld und Wärmespeichern zu erzeugen. Das geplante Projekt ist in Häusern auf großes Interesse gestoßen und Stand Dezember 2021 konnten bereits 130 Verträge für Wärmelieferung und 58 für die Vorverlegung geschlossen werden. Damit haben sich bereits 38 % aller Gebäude- oder Grundstückseigentümer für einen Anschluss an das Nahwärmenetz und weitere 17 % für eine Anschlussvorbereitung entschieden. Der vorliegende Netzplan zur Leitungsverlegung umfasst nahezu das gesamte örtliche Straßennetz.

Verschiedene Standorte für die Ansiedlung dieser Anlagen wurden geprüft, in der engeren Auswahl waren neben dem gewählten Standort solche in der Ortsmitte beim Kur- und Sporthaus oder am Klemmeberg.

Die Entscheidung fiel schließlich für den Standort im Süden des Ortes am Bildackerweg. Hier ist aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße B 500 eine sehr gute Erschließung für die Belieferung der Heizzentrale gegeben und das Kollektorfeld kann angrenzend auf einer gut sonnenexponierten Fläche angeordnet werden. Die erforderlichen Flächen sind für die Nutzung verfügbar und durch die randliche Lage können Beeinträchtigungen für die Umgebung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Der geplante Standort für die Heizzentrale befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häusern“, der gegenwärtig im Vorhabensbereich geändert wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Heizhauses zu schaffen. Da die Heizzentrale noch im Jahr 2021 in Betrieb gehen soll, wurde hier das schnellstmögliche Verfahren gewählt und separat durchgeführt.

Für die geplante Ansiedlung des Kollektorfeldes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, weil die Standortfläche derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien weist an dieser Stelle eine Sonderbauentwicklungsfläche für eine Hotelnutzung aus. Ein Teil dieser Fläche kann in die Sondernutzung Nahwärme umgewidmet werden, so dass zwar eine Änderung auch im FNP erforderlich wird, aber als Grundlage für die Ausweisung eine Sondernutzung im FNP grundsätzlich bereits verankert ist. Das Solarkollektorfeld soll auf der nordöstlich an die Heizzentrale angrenzenden Fläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 167/1 (Teil) angeordnet werden. Die unmittelbare Anbindung an die Heizzentrale ist gesichert. Die Zufahrt zur Bewirtschaftung des Kollektorfeldes erfolgt über den Bildackerweg.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll auch die künftige Nutzung der verbleibenden Sonderbaufläche Hotel planungsrechtlich bestimmt werden. Nachdem ein erheblicher Teil des im Eigentum einer Häuserner Gastronomenfamilie stehenden Grundstücks nun für die Nahwärmenutzung zur Verfügung gestellt wird, soll die künftige Hotel- bzw. Fremdenbeherbergungsnutzung für den verbleibenden Restteil des Grundstücks planungsrechtlich im gleichen Zuge gesichert werden.

Auf der Fläche soll eine Anlage für ein Hotel in Kombination mit Ferienwohnungen erstellt werden, um die wirtschaftliche Basis eines bestehenden Restaurantbetriebes im Ort zu verbreitern. Bisher kann der Betrieb nur eine einzelne Ferienwohnung anbieten, was weder der Gästenachfrage gerecht wird noch einen wirtschaftlichen Betrieb zulässt. Die Anlage soll schrittweise bis zu einer maximalen Größe von 70 Betten aufgebaut werden. Im ersten Abschnitt sind Ferienwohnungen für Selbstversorger vorgesehen, später ergänzt durch ein Hotel mit Halbpension. Bau und Betrieb erfolgen durch den ortsansässigen Familienbetrieb ausschließlich zu touristischen Zwecken.

Die Gemeinde hat an der Sicherung und am Ausbau des Bettenangebotes für den Fremdenverkehr großes Interesse, um die Anzahl der Gästeübernachtungen im Ort zu stabilisieren und auszubauen. Die Gemeinde ist Mitglied der Hochschwarzwald GmbH, einem Zusammenschluss von 20 Ferienorten in der Ferienregion Hochschwarzwald mit rund 4 Millionen Übernachtungen. Der Zubau von Hotelbetten ist als gemeindliches Entwicklungsziel seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan verankert.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinsamen Verwaltungsverbandes St. Blasien ist der Planbereich als Sonderbaubaufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich nun eine Differenzierung der Sonderbaunutzung insofern, als dass der größere östliche Teil der Fläche als Sondergebiet für die Solarthermie und der verbleibende westliche Teil als Sondergebiet Fremdenbeherbergung ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt eingestuft werden, da die Zweckbestimmung der Solarthermie erheblich von der Zweckbestimmung „Hotel“ abweicht und deren flächenmäßiger Anteil an der Änderung mit 37 % der Gesamtfläche auch nicht als geringfügig eingestuft werden kann. Daher wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Häusern ist dem Verflechtungsbereich des benachbarten Unterzentrums St. Blasien zugeordnet und als Luftkurort eingestuft. Aussagen des *Regionalplans 2000* stehen der Änderung nicht entgegen.

Die Planungsfläche liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb der geplanten ausgewiesenen Siedlungsflächen. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planung nicht entgegen.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Häusern hat in öffentlicher Sitzung am 21.06.2021 beschlossen, für den Bereich "Auf dem Bildacker" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 21.06.2021 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 12.08.2021. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 07.04.2022 statt. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.07.2022 gefasst.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 167/1 und 298. Nördlich, westlich und südlich schließt er an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häusern“ an. Die Grenzen ergeben sich durch die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und die vorhandenen Grundstücksgrenzen. Im Übrigen ist die Darstellung im Abgrenzungsplan maßgebend.

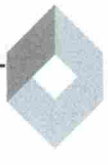
Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,88 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Geltungsbereich	1,88	100
2	Fläche SO 1 Solarthermie	0,69	37
3	Fläche SO 2 Fremdenbeherbergung	0,46	24
4	Ausgewiesene nicht überbaubare Grünflächen, Maßnahmeflächen	0,73	39

Bruttobauland: 1,88 ha
Nettobauland: 1,15 ha

Die baulich nutzbare Fläche ermittelt sich wie folgt:



Im SO 1 Solarthermie 0,58 ha (Baufenster) durch Solarmodule überbaubar	0,57 ha
Im SO 2 Fremdenbeherbergung bei GRZ 0,4 entsprechend 2.850,00 m² x 1,5 für Nebenanlagen = 4.275 m²	0,43 ha
Summe baulich nutzbare Fläche	**1,00 ha**

4.3 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die betroffene Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Aufgrund der Grenzlage zur bestehenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Planung allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die bestehenden Landwirtschatfsstrukturen hat. Auf die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen.

4.5 STRAßENBAULICHE BELANGE

Straßenbauliche Belange im klassifizierten Straßennetz sind nicht betroffen.

4.6 NUTZUNGEN, BEBAUUNG

Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden, Westen und Süden: Wohnnutzung im ausgewiesenen Mischgebiet
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzung

4.7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Vorhandene Leitungen der Ver- und Entsorgung sind im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde bzw. sonstiger Versorgungsträger eingetragen.

4.8 ALTLASTEN/BAUGRUND

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Bildackerweg“ erreicht. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt des Grundstücks Flst.Nr. 167/1. Somit ist die geplante Hotel- bzw. Ferienwohnanlage direkt erschlossen. Zur Bewirtschaftung des Solarthermie Feldes wird ein Zufahrtsweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit vier Meter Breite ausgewiesen. Die Erschließung des Solarthermie Feldes ist auf dieser Grundlage nachfolgend noch dinglich zu sichern.

5.2 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze im SO 2 sind auf dem privaten Grundstück herzustellen. Für das SO 1 werden keine Stellplätze erforderlich.

5.4 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Versorgungsleitungen befinden sich in der Straße „Bildacker“. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Für das SO 2 erfolgt der Anschluss im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt an die vorhandene Kanalisation. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Klärwerk Häusern. Im SO 1 fallen keine Abwässer an. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus dem SO 2 kann an die Regenwasserleitung im Bildackerweg angeschlossen werden. Zur Pufferung der bei starken Regenereignissen anfallenden Mengen wird für jedes Grundstück eine Retentionszisterne vorgeschrieben. Im SO 1 wird das Niederschlagswasser von den Solarpanelen dezentral auf der Fläche versickert.

Oberflächen von sonstigen befestigten Nebenflächen sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten oder seitlich in die Grünflächen zu entwässern. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Bei gewerblich genutzten oder sonstigen stärker verunreinigten Flächen ist zu überprüfen, ob eine Vorbehandlung erfolgen muss.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Es liegt keine Stellungnahme des Versorgungsträgers vor.

5.4.5 GASVERSORGUNG

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Planbereich nicht vorhanden.

5.4.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallabholung im SO 2 erfolgt im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt. Im SO 1 fallen keine Abfälle an.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Häusern. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit für zwei Sondernutzungen, dafür wird das Gebiet in ein SO 1 und ein SO 2 gegliedert.

Im SO 1 soll das geplante Solarthermie Feld für die Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung von Häusern untergebracht werden. Außerhalb des Geltungsbereichs, aber direkt südlich angrenzend wird die dazugehörige Heizzentrale mit Wärmespeichern errichtet.

Im SO 2 soll ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden. Geplant ist zunächst ein Gebäude mit Ferienwohnungen, die Anlage soll später sukzessive erweitert und um ein Hotel ergänzt werden. Betreiber ist der derzeitige Grundstückseigentümer, eine ortsansässige Gastronomenfamilie, die bereits Restaurants im Ort betreibt. Die Gesamtbettenzahl wird auf 70 Betten begrenzt.

Beide Nutzungen werden direkt über die bestehende Grundstückszufahrt erschlossen.

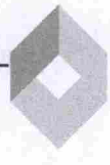
Um die Nutzungsbereiche herum werden nicht überbaubare Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 35 % der Gesamtgebietsfläche ausgewiesen. Diese Flächen dienen auch der Abschirmung zu den umliegenden Wohnnutzungen.

6.2 Bauweise

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im SO 1 ist die abweichende Bauweise dadurch gekennzeichnet, dass hier ausschließlich ein Kollektorfeld aus aufgeständerten Solarpaneelen zulässig ist. Im SO 2 besteht die abweichende Bauweise darin, dass hier Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Absicherung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich auf die Dachform, auf die Gestaltung der Fassaden und Dächer, auf die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen sowie auf die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.



Mit den örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung angemessen einfügt und auch angesichts der Ortsrandlage die Erweiterung des Siedlungsrand in gestalterischer Hinsicht verträglich erfolgt. Mit den Vorgaben zur Flächengestaltung wird neben den gestalterischen Zielen auch den Anforderungen des Grundwasserschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

Ergebnis frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde (LRA Waldshut) in der Stellungnahme vom 18.08.2021 im Hinblick auf

- die Pflanzung von Bäumen auf den zu entwickelnden FFH-Mähwiesen,
- die Übersteigung des Planwerts bei der Bewertung der zu entwickelnden Fettwiese bzw. -weide unter den Solarthermie Panels,
- und die Einhaltung eines 5 m-Abstands zu den gesetzlich geschützten Biotopen (inkl. Anpassung der Baufenster im Bebauungsplan)

wurden im Umweltbericht zur Offenlage und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt bzw. angepasst.

Das Landratsamt merkt außerdem an, dass die Bewertungen der Fettwiesen auf den externen Maßnahmenflächen das in der ÖKVO vorgesehene Maximum übersteigen. Allerdings handelt es sich bei den Fettwiesen um Bestands-Fettwiesen. Bestands-Fettwiesen werden mit dem Feinmodul bewertet, d.h. es darf eine Übersteigung der durchschnittlichen 13 ÖP/m² angenommen werden. Daher wurden keine Anpassungen in den Bestandsbilanzen vorgenommen.

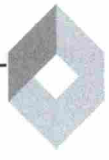
Da die Bewertung der zu entwickelnden Fettwiese unter den Solarthermie Panels deutlich nach unten korrigiert wurde, reichen die Ausgleichsmaßnahmen für das SO1 nicht mehr aus, um das Ökopunktedefizit zu kompensieren. Deshalb wurde die neue externe Ausgleichsmaßnahme Waldumbau ergänzt. Detaillierte Informationen sind dem Kapitel 4.4 des Umweltberichtes vom 04.07.2022) zu entnehmen.

Planvorhaben

Die Gemeinde Häusern beabsichtigt die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung des Ortes mit Wärmeenergie, um einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz zu leisten (Sondergebiet 1). Zudem ist die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs vorgesehen (Sondergebiet 2).

Die 1,88 ha große Fläche „Auf dem Bildacker“ ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Für die Errichtung von Solarmodulen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die tatsächliche Nutzung der Flächen erfolgt seit Jahren in Form von landwirtschaftlicher Grünlandnutzung (Mahd und Viehbeweidung).



Eingriffe

Durch die geplante Errichtung eines Fremdenbeherbergungsbetriebs und von Solarmodulen kommt es zum Verlust von Grünlandflächen unterschiedlicher Wertigkeit sowie von Gehölzen. Die Versiegelung erhöht sich insgesamt um 4.065 m².

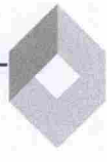
Im Bereich des Plangebietes wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von gering- bis hochwertigen Grünlandflächen und Gehölzstrukturen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelungen und den damit einhergehenden vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch Flächenversiegelungen und der damit einhergehenden erschwerten Versickerung auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch Flächenversiegelungen und damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen sowie durch den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Strukturen (Grünland und Gehölze).
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung/ Landschaftsbild, insbesondere durch den Verlust von hochwertigen und blütenreichen FFH-Mähwiesen.

Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Die gesetzlich geschützten Gehölzbiotope sind während der Bauarbeiten als Bautabuzone auszuweisen und durch einen Schutzzaun vom Baugeschehen abzugrenzen. Dieser Schutzzaun ist in einem 5 m-Abstand zu den Biotopen zu errichten.
- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Die Begrünung von flachen bzw. flachgeneigten Dächern bei Garagen und Carports.
- Die Pflanzbindung von sieben Einzelbäumen, 295 m² Feldhecke mit Steinriegel und 1.985 m² Feldgehölz
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen durch den Betrieb der Solaranlage
- Die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, sofern keine Schadstoffbelastung nachgewiesen wird.
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.



- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Retentionszisternen und über den belebten Oberboden.

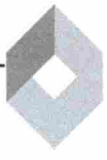
Im Hinblick auf den Artenschutz sind zur Vermeidung und Minimierung weiterhin vorzusehen:

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungen bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Beleuchtungen an dem geplanten Gebäude und den Solarmodulen in Richtung der geschützten Feldgehölze und Feldhecken im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Ausgleich

Als interne Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Pflanzung von insgesamt 820 m² Feldhecke entlang des nördlichen Plangebietsrandes gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang.
- Pflanzung von insgesamt 16 standortgerechten und heimischen Einzelbäumen gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang.
- Entwicklung und Pflege von insgesamt 4.240 m² Flachland-Mähwiese.
- Entwicklung und Pflege einer artenreichen Fettwiese auf den Flächen, die im SO1 von den Solarmodulen überstellt werden (ca. 6.840 m²).
- Anlage und Pflege von gärtnerischen Grünflächen auf nicht überbaubaren Flächen im SO2 (ca. 360 m²).



Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebiets vorgesehen:

- Entwicklung und Pflege von insgesamt 7.340 m² Flachland-Mähwiesen auf den externen Flurstücken Nr. 1167, 174, 178 und 830/7 der Gemarkung Häusern.
- Umbau von insgesamt 18.800 m² Fichtenbeständen in Mischwälder mit Laubbäumen, Weißtanne und Fichte auf den externen Flurstücken 1317 der Gemarkung Häusern und 1167 und 1166 der Gemarkung Höchenschwand.

Somit können die Eingriffe, die durch die Sondergebiete 1 und 2 entstehen, vollständig ausgeglichen werden.

Ergebnis

Durch die geplante Errichtung eines Fremdenbeherbergungsbetriebs und von Solarmodulen kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 4.065 m² und zum Verlust von diversen Grünflächen und Gehölzen. Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sowie geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft und Erholung/Landschaft.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Maßnahmenflächen (Grünflächen) innerhalb des Plangebiets ist keine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Daher wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf externen Flurstücken durch die Entwicklung von FFH-Mähwiesenflächen und den Umbau von Fichtenbeständen in Mischwälder ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere/Pflanzen mitausgeglichen. Es verbleibt insgesamt kein Defizit.

Artenschutz

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden Untersuchungen der Flora und Fauna (Artengruppen Käfer, Schmetterlinge, Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Pflanzen und Moose) in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnamen sind dem Artenschutz-Endbericht vom 04.07.2022 zu entnehmen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der geringen Distanz zum FFH-Gebiet „Täler von Schwarza, Mettma, Schlücht, Steina“ ist die Durchführung einer FFH-Vorprüfung erforderlich. In der FFH-Vorprüfung vom 04.07.2022 wurde das Vorkommen von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie ein Vorkommen der Einzelarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie abgeprüft.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung kann festgehalten werden, dass die Schutzziele, der Schutzzeck sowie der positive Erhaltungszustand der im FFH-Gebiet vorkommenden FFH-Einzelarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Allerdings befinden sich innerhalb der Plangebietsabgrenzung die zwei Flachland-Mähwiesen ‘Hinterm Rüttebühl‘ (Nr. 6510033746169431) und ‘Auf dem Bildacker‘ (Nr. 6510033746169433). Die Flachland-Mähwiese liegen zwar außerhalb des FFH-Gebiets, ihr Verlust sollte aber dennoch gleichartig oder gleichwertig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Kapitel 4.4 des Umweltberichts vom 04.07.2022 beschrieben.

8. KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert keine Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Straßenbaus und der leitungsgebundene Ver- und Entsorgung.

10. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die einbezogenen Grundstücksflächen sind im Eigentum der Vorhabenträger.

Häusern, den 15. JULI 2022

Thomas Kaiser
Bürgermeister

GEMEINDE 4 HÄUSERN

aufgestellt:
Murg, den 04.07.2022
GEO*plan*

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr./Freier Stadtplaner