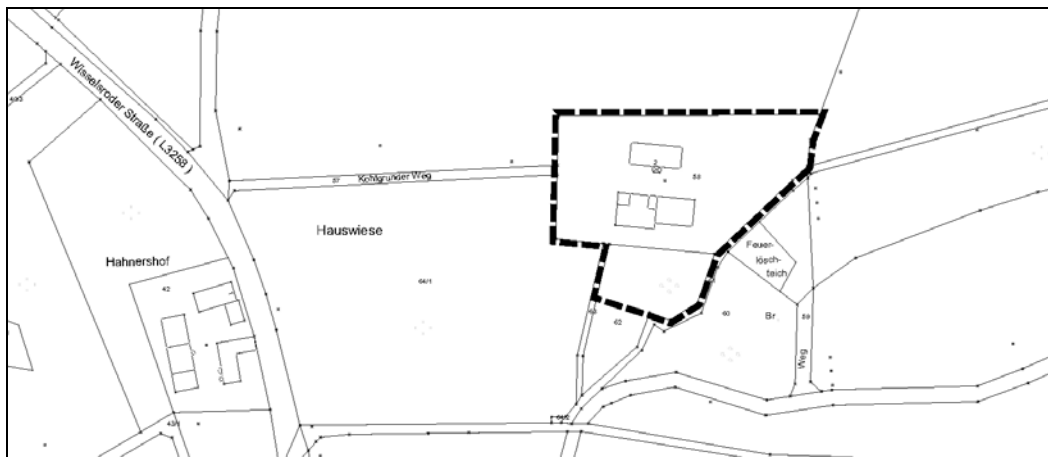


**GEMEINDE DIPPERZ
ORTSTEIL KOHLGRUND**

**BEBAUUNGSPLAN „BIO-GÄSTEHOF“
BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Entwurf 10.10.2017



INHALT	SEITE
1. Planungserfordernis	1
2. Situation	1
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	1
3. Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Infrastruktur	2
3.3 Festsetzungen	3
4. Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	3
4.2 Standort	3
4.3 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen	3
4.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	3
4.5 Planungsalternativen	4
4.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	4
4.7 Zusammenfassung, Prüfverfahren, Überwachung	5

1. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Landwirtschafts- und Gastronomiebetriebs als Bio-Gästehof („Lindengut“) im Außenbereich mit entsprechender Bebauung und Nutzung. Voraussetzung ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren vorgenommen wird.

2. Situation

2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Kohlgrund, Flur 1, Flurstück 58 und 62 teilweise (ca. 1,0 ha).



Grundlage: Geoportal Hessen

2.2 Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dipperz wird das Planungsgebiet bisher als LA (Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich) dargestellt. Durch Änderung soll künftig eine Darstellung als Sondergebiet erfolgen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Die Hofstelle mit ursprünglich rein landwirtschaftlicher (Wohn-)Nutzung wurde inzwischen durch gastronomische Entwicklungen geprägt und soll nunmehr nach baulicher Anpassung und Erweiterung eine stabile Nutzungsstruktur als Bio-Gästehof mit weitergeführter Landwirtschaft und zusätzlicher Gastronomie erhalten.

Im Bereich der Umweltbildung sollen die Kreisläufe nachhaltiger Landwirtschaft auf dem Bauernhof - in zertifiziertem Bio-Gästehaus - erlebbar werden. Die Landwirtschaft wird nach biologisch-dynamischen Prinzipien mit ca. 60 ha landwirtschaftlicher Fläche einschl. Streuobstwiesen und Gärtnerei geführt.

Dazu wird eine bauliche Erweiterung des Hofes (voraussichtlich westlich des zentralen Wirtschaftsgebäudes) ermöglicht zur Ergänzung des gastronomischen Betriebsteils (bisher 10 Zimmer) um max. 15 Zimmer und 2 Betriebswohnungen. Der Erhalt des kleinteilig-ländlichen Erscheinungsbildes und der Eingrünung ist dabei für den Betrieb des Bio-Gästehofs konzeptrelevant, so dass die baulich-historischen Strukturen und prägenden Gehölzbestände erhalten werden müssen.

Auch für den landwirtschaftlichen Betriebsteil sind Ergänzungen (Lager- / Maschinenhalle u.a.) - hauptsächlich im südlichen Hofbereich – geplant.

3.2 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hofzufahrt Kohlgrunder Weg 1 und 1a von der Landesstraße L 3258. Die bestehende Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird über Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt über eine Pflanzenkläranlage. Die Einleitung aus der Kläranlage in das Gewässer „Difffenbach“ wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Fulda am 14.10.1993, bzw. mit dem 1. Änderungsbescheid vom 20.11.2008 wasserrechtlich erlaubt. Die Ausbaugröße der Kläranlage beträgt danach 16 Einwohnerwerte (EW). Da gemäß Ziffer 3.1 des B-Planes u.a. beabsichtigt ist, die Hofstelle im gastronomischen Betriebsteil zu erweitern, wird der Abwasseranfall bzw. die Kläranlagenbelastung anwachsen. Für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein entsprechender Antrag beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung im o.g. Baugebiet, müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 - 140 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen: Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen. Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer einsatztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden. Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei von- einander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

3.3 Festsetzungen

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Bio-Gästehof (SO BIGAHO) gem. § 11 BauNVO ergibt sich aus der Notwendigkeit, die zulässige Nutzung auf die spezielle Betriebsform Bio-Gästehof zu beschränken. Eine evtl. spätere Umnutzung des Anwesens bedürfte somit einer Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Ausgehend vom Bestand (erfasste Gebäude-Grundfläche ca. 1250 qm + Vollversiegelung ca. 1.900 qm) soll die bauliche Erweiterung 500 qm Grundfläche nicht übersteigen, wobei die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen bzw. die zusätzliche Versiegelung von Hoffläche möglichst gering gehalten werden soll. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO von 2.600 qm festgesetzt, wodurch eine zusätzliche Freiflächenversiegelbarkeit von 50% = 1.300 qm erreicht wird. Zulässig ist damit eine versiegelte Fläche von insgesamt 3.900 qm.

Die Beschränkung auf vorhandene Gebäudehöhen und der Erhalt prägender Grünstrukturen ist obligatorisch für ein Ensemble in dieser Art und Lage (s. 3.1).

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Eine landwirtschaftliche Hofstelle soll unter baulicher Anpassung und Erweiterung baurechtlich in einen Bio-Gästehof mit nachhaltiger Landwirtschaft und zusätzlicher Gastronomie verwandelt werden.

4.1.2 Umweltbelange und -schutzziele / Berücksichtigung bei der Aufstellung

Für diese Bauleitplanung liegen die gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange vor allem in 1. (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...) und 7. (Umweltschutz), so dass sowohl das BImSchG als auch das BNatSchG besonders zu berücksichtigen sind. Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

4.2 Standort

4.3 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen

(4.2 + 4.3 siehe Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans)

4.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die „Null-Variante“ wäre ein Verzicht auf die Erstellung des Bebauungsplans und damit die Beibehaltung des (privilegierten) landwirtschaftlichen Hofes. Wie in diesem Fall die umweltrelevante Entwicklung des Betriebes - z.B. durch Intensivierung der Landwirtschaft - verlaufen würde (Intensivierung ?), ist nicht zu prognostizieren. Auch bei ausschließlichem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine privilegierte bauliche Erweiterung denkbar.

4.5 Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht gegeben, wenn sachgerechte Betriebsabläufe und eine umweltschonende Entwicklung gewährleistet werden sollen.

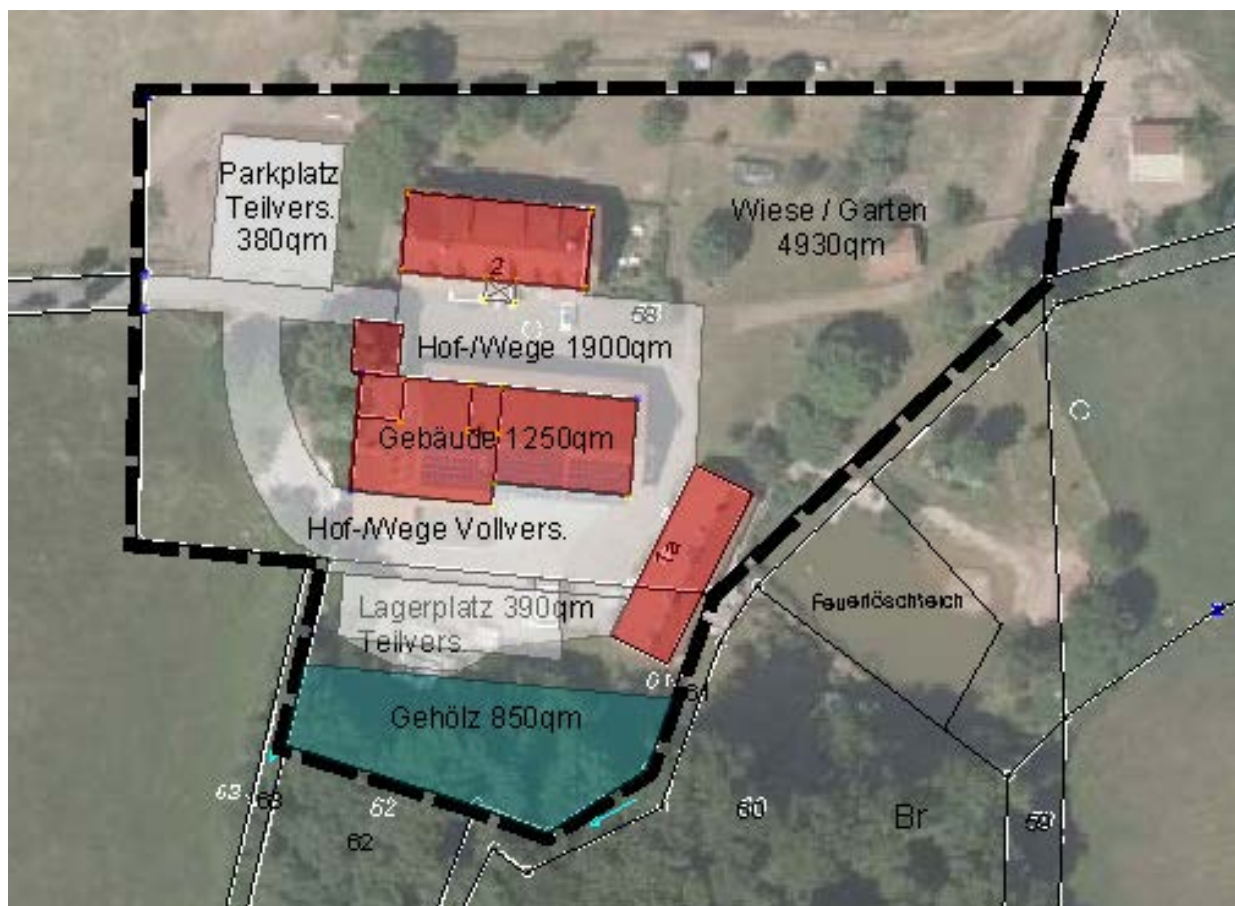
4.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.6.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Weiterführung eines gewachsenen Betriebes am Standort
- Erhalt der Einbindung in die umgebende Landschaft
- Bedarfsgerechte, zurückhaltende Ausdehnung
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gebäudegestaltung, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsauflagen für die privaten Grundstücksfreiflächen

Die Beschränkung der Versiegelung auf das benötigte Maß ist im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

4.6.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf



Bestandsflächen o. Maßstab, Grundlage: Geoportal Hessen

Der folgenden Flächenbilanz kann entnommen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt **750 m²** gegenüber dem Bestand ermöglicht wird. Die Aufwertung einer Teilfläche des Hofgrundstücks zu einer Streuobstwiese in doppelter Größe wird als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

Bestand	ca.
Wiese / Garten / unbefestigter Wirtschaftshof	4.930 qm
Teilversiegelung Schotter: Parkplatz, Lagerplatz	770 qm
Vollversiegelung Gebäude	1.250 qm
Vollversiegelung Hofffläche	1.900 qm
Gehölz	850 qm
Summe	9.700 qm

Planung	ca.
Wiese / Garten / unbefestigter, geschotterter Wirtschaftshof	4.220 qm
Streuobstwiese	1.500 qm
Vollversiegelung Gebäude	1.900 qm
Vollversiegelung Hofffläche	2.000 qm
Gehölz	850 qm
Summe	9.700 qm

4.6.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung einer Streuobstwiese auf 1.500qm wird der ermöglichte Eingriff ausgeglichen. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt.

4.7 Zusammenfassung, Prüfverfahren, Überwachung

4.7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die planungsrechtliche Nutzungsänderung wird die bestehende Hofanlage zusätzlich als Gastronomiebetrieb nutzbar und bleibt baulich erweiterbar. Insgesamt sind aufgrund der Nutzung der Flächen sowie der Vorbelastungen nahezu keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.7.2 Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für die Schutzgüter sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die Umweltprüfung beinhaltet die Eingriffs-Ausgleichsregelung (s. Kap.4.6).

4.7.3 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen. In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten.