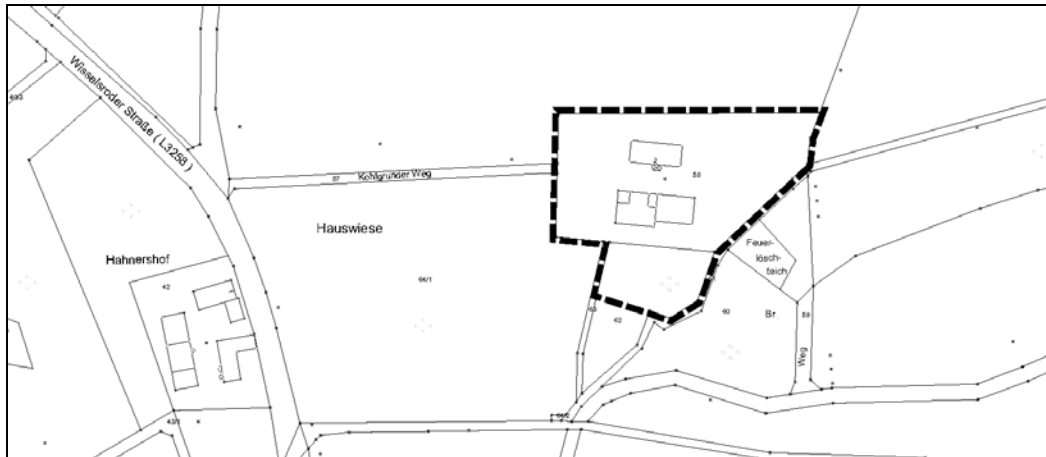


GEMEINDE DIPPERZ ORTSTEIL KOHLGRUND

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 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	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Infrastruktur	2
3.3 Darstellungen	2
4. Umweltbericht	2
4.1 Einleitung	2
4.2 Standort	2
4.3 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen	3
4.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	5
4.5 Standortalternativen	5
4.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	5
4.7 Zusammenfassung, Prüfverfahren, Überwachung	5

1. Planungserfordernis

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dipperz dient der planungsrechtlichen Umwandlung eines landwirtschaftlichen Betriebs („Lindengut“) im Außenbereich, dem bisher Fremdenzimmer angegliedert waren, in einen Bio-Gästehof mit entsprechender Nutzung und Ergänzung der Bebauung, wofür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Voraussetzung ist damit auch die entsprechende

Änderung des Flächennutzungsplans. Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt.

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 Regionalplan Nordhessen wird für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

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

3.2 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung besteht über die Hofzufahrt von der Landesstraße L 3258.

Die bestehende Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird über Anschluss an die vorhandene Infrastruktur bzw. eine Pflanzenkläranlage gewährleistet.

3.3 Darstellungen

Die ursprüngliche Darstellung LA (Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich) weicht der Darstellung SO BIGAHO (Sonderbaufläche Bio-Gästehof). Die entsprechende Spezifizierung der Sonderbaufläche ist bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene vorzunehmen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Eine landwirtschaftliche Hofstelle soll nach 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 wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland, Haupteinheit Fuldaer Senke, Untereinheit Fuldaer Becken. Das Planungsgebiet liegt südlich der Kerngemeinde Dipperz im OT Kohlgrund.

4.2.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet besteht aus einem arrondierten, landwirtschaftlichen und ist von gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Es sind keine gesetzlich festgesetzten Schutzgebiete innerhalb oder in der Umgebung des Planungsgebiets vorhanden.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet des Bebauungsplans ist der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, eine Ausprägung des Hainsimsen-Buchenwalds, der auf etwas nährstoffreicheren und zumeist tiefgründigen Standorten zu finden ist.

4.3 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen

4.3.1 Arten und Biotope

Zustand

Der reale Bestand der Änderungsfläche stellt sich in einer landwirtschaftlichen Hofanlage dar, die von Wiesen und Wald umgeben ist. von Heckenstrukturen umgebenen, befestigten Lagerplatz in regelmäßiger Nutzung sowie einem Wirtschaftsweg dar. Der Fläche kommt wegen der Eingrünung eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Auswirkungen

Im Hinblick auf Fauna und Flora kommt es zu maximal geringer Beeinträchtigung durch Überbauung und Überformung, da lediglich unmittelbar am / im Hof baulich erweitert wird.

4.3.2 Wasser

Zustand

Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Für das Grundwasser kann ein mittlerer Schutzbedarf, der aus der Grundwasserergiebigkeit und der Verschmutzungsempfindlichkeit (mittel) resultiert, angenommen werden.

Auswirkungen

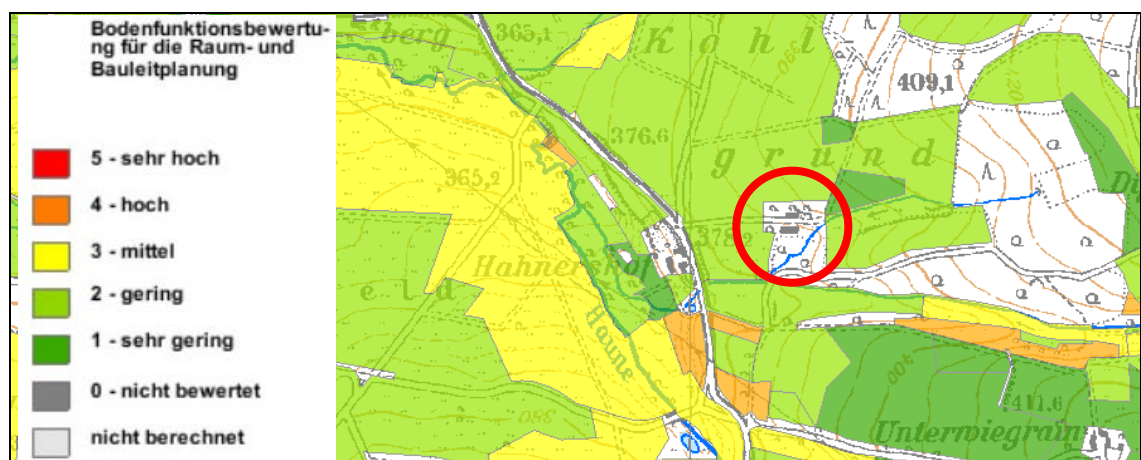
Die vorgesehene Planung wird nur geringe Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt erzeugen.

4.3.3 Geologie und Böden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußen auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zustand



Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLUG)

Der Hof liegt im Übergangsbereich von Böden aus Terrassensedimenten und Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten. Trotz der anthropogenen Veränderungen sind die wesentlichen Merkmale dieser Böden erhalten geblieben - ihnen

kommt aber für die Lebensraumfunktion des Bodens in der intensiv genutzten Hofanlage nur eine mäßige Bedeutung zu. Auch die Funktionen zur Speicherung, Regulierung und Pufferung von Stoffen sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLUG) wird die Fläche nicht berechnet, da sie als Siedlungsgebiet eingestuft wird.

Dem Schutzgut Boden kommt für den Standort eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die Planung werden kleinflächig Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. Für die Hoffläche wird allerdings geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen angenommen.

4.3.4 Klima und Lufthygiene

Zustand

Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima und wird dem Klimabezirk Westliches Mitteldeutschland und der Einheit Nordhessisches Bergland zugeordnet.

Da das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wird, ist es nicht als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen

Auswirkungen

Es werden keine Beeinträchtigungen für das örtliche Klima festgestellt.

4.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand

Das Planungsgebiet liegt inmitten der Streusiedlung Kohlgrund und ist mit einem für Einzelhöfe in dieser Lage typischen Erscheinungsbild ausgestattet. Bei zurückliegenden baulichen Veränderungen wurde bereits dieser Situation Rechnung getragen und angepasste Gebäudestrukturen beibehalten.

Insgesamt hat die Fläche mittlere Bedeutung für das Orts- / Landschaftsbild.

Auswirkungen

Aufgrund der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung kann es durch die planungsrechtliche Umbezeichnung des Hofes und damit ermöglichten baulichen Ergänzungen zu geringfügiger Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds kommen, die jedoch bei weiterhin sensiblem Umgang mit der Baustruktur kaum wahrnehmbar bleiben werden.

4.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Zustand

Das Schutzgut Mensch wird in die Teilfunktionen „Wohnen / Wohnumfeld“ und „Erholung“ aufgegliedert.

Die Planungsfläche selbst hat Bedeutung für das Wohnumfeld der Bewohner und Gäste und ist geprägt durch die bestehende Nutzung. Erholungsrelevante Infrastruktur bieten die Wirtschaftswege der Umgebung. Für die Wohn- und Erholungsfunktion kommt dem Gebiet mittlere Bedeutung zu. Der in ca. 200 m südlicher Entfernung befindliche Kalksteinbruch stellt eine Vorbelastung bezüglich der Einwirkungen auf das Plangebiet (Lärm, Staub) dar.

Auswirkungen

sind nicht zu erwarten.

4.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit ergäben sich qualitativ ähnliche bis keine Auswirkungen. Allerdings würden die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs hin zu einem Bio-Gästehof eingeschränkt und der Fortbestand des nachhaltig wirtschaftenden Hofes gefährdet. Auch bei ausschließlichem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine privilegierte bauliche Erweiterung denkbar.

4.5 Standortalternativen

Räumliche Standortalternativen sind ausgeschlossen, da der Standort in seiner Nutzung beibehalten bzw. gefestigt werden soll. Planungsrechtlich ist die Darstellung (bzw. Festsetzung im Bebauungsplan) als Sondergebiet unabdingbar, da die künftige Nutzung auf einen Bio-Gästehof beschränkt werden soll.

4.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Dabei ist auf die besondere Lage in der Streusiedlung zu achten. Die Höhe von Gebäuden darf den Bestand nicht überschreiten und Kubaturen wie äußere Gestaltung sind auf die Umgebung abzustimmen.

Weiterhin ist die Versiegelung auf das benötigte Maß zu beschränken, um nachteilige Wirkungen für den Naturhaushalt – vor allem in Bezug auf Bodenfunktionen und Wasserhaushalt – so gering wie möglich zu halten.

4.7 Zusammenfassung, Prüfverfahren, Überwachung

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

Die Umweltprüfung erfolgte verbal – argumentativ.

Da die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht auf Vollzug angelegt ist und auch aus der vorliegenden Planung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen folgen, wird Überwachung bzw. Monitoring auf nachgelagerter Planungsebene erfolgen.

Aufgestellt 10.10.2017, Wienröder Stadt Land Regional