

Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. §2 Abs. 1, §§9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. IS. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

2. Planungsrechtliche Vorschriften

Die Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flur Nr. 2337/1, 2337/2, 2337, 2352, 2347, 2440, 2339 (Weg), 2356/1 (Zufahrtsstraße) der Gemeinde Schwindegg. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000.

§ 1 BESONDERE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§3 BauNVO)

SO Kultur, Freizeit, Gastronomie Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet für Kultur, Freizeit und Gastronomie festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GF Maximale Grundfläche des Gebäudes im Baubereich

III Als Höchstgrenze werden die jeweils für die einzelnen Gebäude unterschiedliche, max. Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

§ 3 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE

Auf dem Grundstück müssen ausreichend Stellplätze für Besucher, in den dafür vorgesehenen Flächen, bereitgestellt werden.

Der Nachweis über die Anzahl, muss im jeweiligen Bauantrag nachgewiesen werden.

§ 4 BAUWEISEN (gem. §9 Abs. Nr. 2 BauGB)

E Als Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig.

10 WE

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich wird auf 10 WE begrenzt (ohne Pensionsbetrieb).

2. Grünordnerische Festsetzungen

§ 5 GRÜNORDNUNGSPLAN

Die im Grünordnungsplan als zu schützend festgelegten Flächen, sind zu erhalten und weiter aufzuwerten.

Die Flächen für Parken und Aufenthalt von einer größeren Anzahl von Personen, sind mit einer sichereren Schicht zu versehen (z.B. Schotterrasen).

Im Zuge der versch. Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Grad der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

§ 6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sollten sich an der bestehenden Bepflanzung orientieren. Es ist darauf zu achten, dass das Einbringen von giftigen Pflanzen, durch die hohe zu erwartende Anzahl von Kindern, zu vermeiden ist. Werden diese zu Lehrzwecken im Rahmen des "Lehrbaumhofes" gezeugt, sind diese besonders zu kennzeichnen oder zu schützen.

Bei der Neupflanzung sollte auf die Verwendung von einheimischen und robusten Pflanzen geachtet werden.

§ 7 ERHALTEN VON BÄUMEN

Die auf dem Grünflächenplan kartierten Bäume müssen erhalten bleiben. Bei einer Baumaßnahme sollen Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung getroffen werden.

Baumbestandsliste:

Table with 3 columns: Code, Name, Latin name. Includes Quercus robur, Malus sylvestris, Pyrus communis, Juglans regia, Prunus domestica, Cornus mas, Tilia platyphyllos, Fraxinus excelsior, Acer campestre.

Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

Bayerische Bauordnung (BayBO) 04.Aug.1997 (GVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. 2006 S.120)

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 DÄCHER

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zu erstellen. Bei den dem bestehenden Vierseithof angegliederten Gebäuden sind Satteldächer vorzuziehen.

Pultdächer können im besonderen Falle auch begrünt werden.

Als Dachdeckung wird rote Ziegeldeckung, Dachplatten bzw. Dachpfannen festgesetzt.

Es ist darauf zu achten, dass in die Dächer wenig Öffnungen eingebaut werden, um die Dachflächenlandschaft in dieser ländlichen Umgebung ortstypisch erscheinen zu lassen.

Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

Table with 2 columns: Dachneigung, Dachform. SD Satteldach 20° bis 35°, PD Pultdach 5° bis 35°.

3. Hinweise

1. WASSERVERSORGUNG; ENTWÄSSERUNG

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift NWFriV und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENIGW) zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENIG) zu beachten.

Anfallende häusliche Abwässer sind über die bestehende Kleinkläranlage zu entsorgen. Bei steigendem Aufkommen ist die Größe zu überprüfen.

2. BODENFUNDE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH.

3. SONSTIGES

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Schwindegg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die Gemeinde Schwindegg hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 29.01.2007 bis 01.03.2007 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Die Gemeinde Schwindegg hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und diese in der Zeit vom 29.01.2007 bis 01.03.2007 beteiligt.

Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

4. ENTWURFSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Schwindegg hat am 06.03.2007 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 09.03.2007 erfolgt.

Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2007 bis 19.04.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

6. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.01.2007, geändert am 06.03.2007, wurde von der Gemeinde Schwindegg am 24.04.2007 gem. §10 Abs. 1 BauGB gefasst.

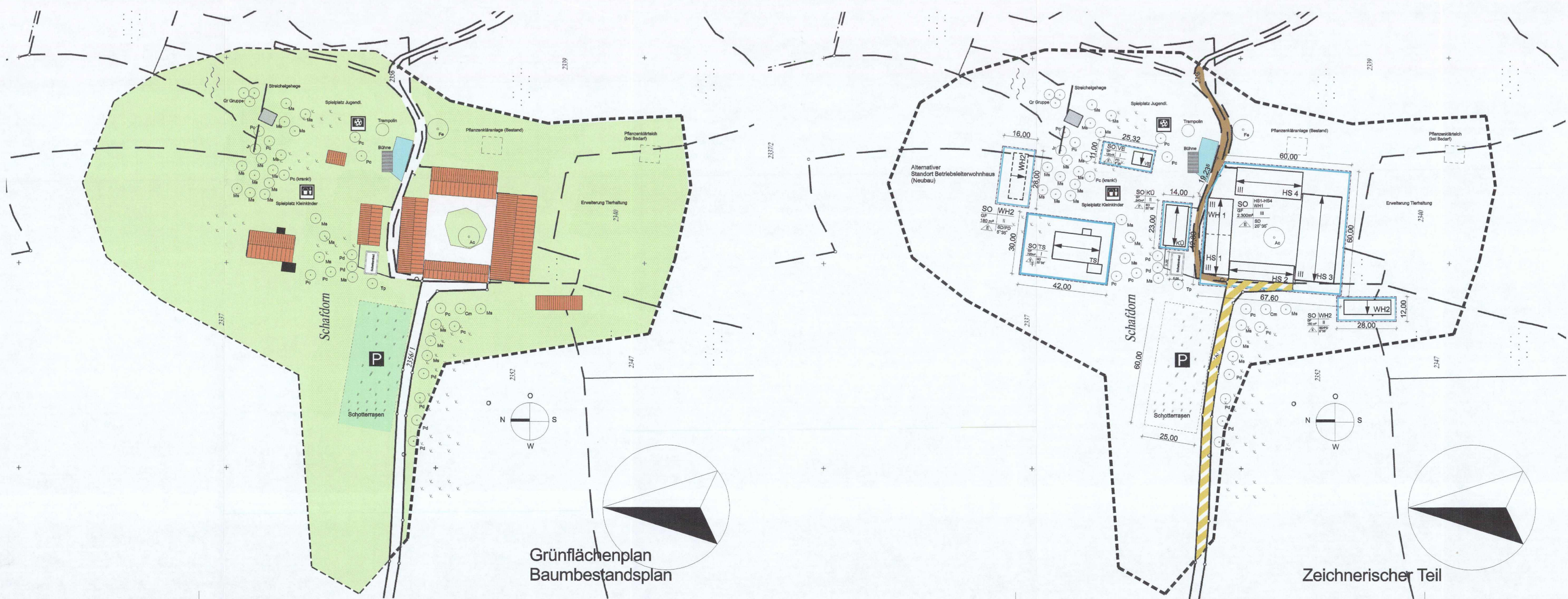
Schwindegg, 02. Mai 2007 [Signature]

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

7. BEKANNTMACHUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 10.07.2007, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2007, geändert am 06.03.2007 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Schwindegg, 16. Juli 2007 [Signature]



Grünflächenplan Baumbestandsplan

Zeichnerischer Teil

Planzeichen

Legend table with 7 sections: 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. Bauweise, 4. Verfahrflächen, 5. Grünflächen, 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen, 7. Planzeichen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Schafdorf" Gemeinde Schwindegg

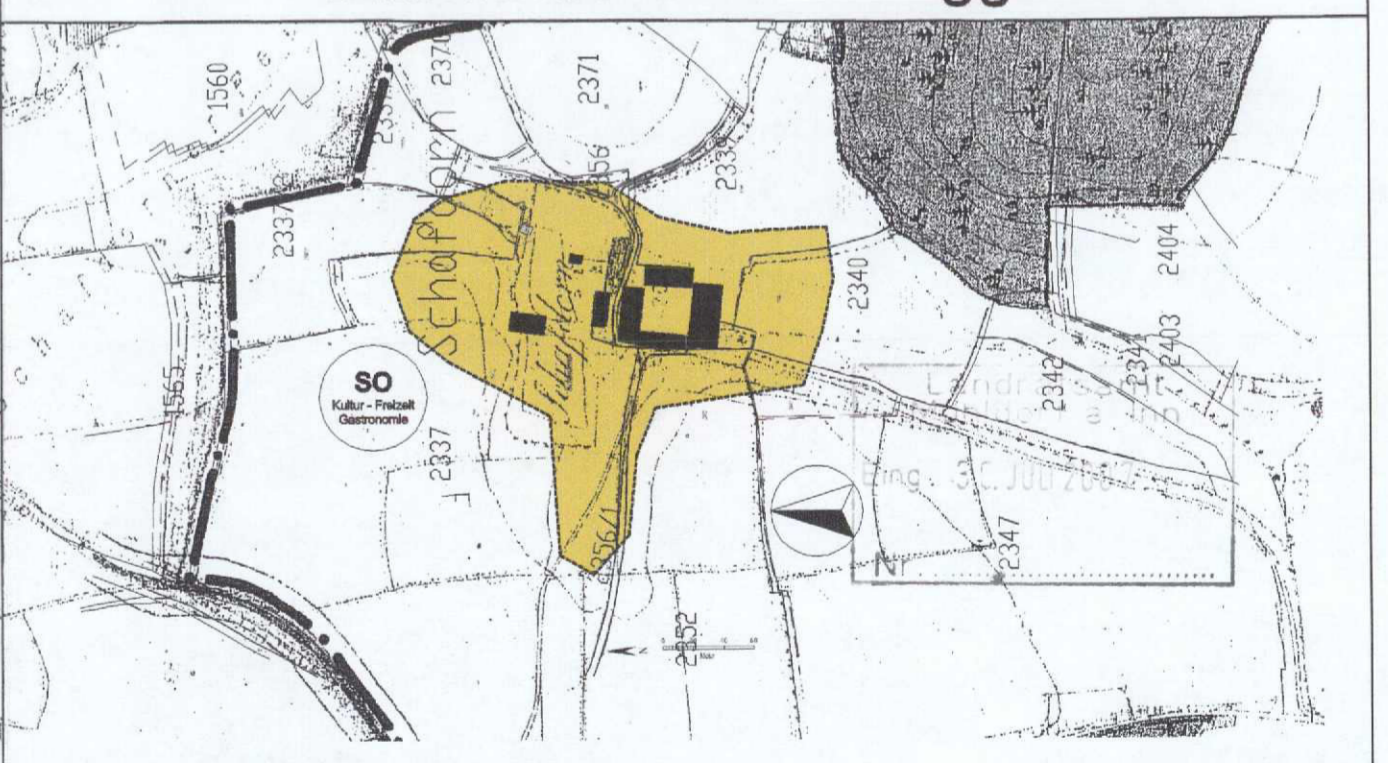


Table with 2 columns: Date, Version. Includes 'geändert am' and '1. Fassung vom'.

Table with 2 columns: Content, Status. Includes 'Planinhalt: Bebauungsplan', 'Begründung zum Bebauungsplan', 'Umweltbericht'.

Administrative information including project name, address, contact details, and signatures of the municipality and the architect.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flur Nr. 2337/, 2337/2, 2337, 2352, 2347, 2440, 2339
2356 (Weg), 2356/1 (Zufahrtsstraße)

der Gemeinde Schwindegg Ortsteil Schafdorn

gefertigt am 16.01.2007
geändert am 06.03.2007

für den Bebauungsplan:

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schafdorn“

umfasst die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: **3d architekten**
Hobmaier Rainer Dipl. Ing. Univ Architekt
Rathausplatz 8, 84405 Dorfen
fon 08081/9567-0 - fax 08081/9567-70

A. Ziele, Zwecke, Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- b) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Bedarf- aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - abgedeckt werden.
- c) Der Vorhabenträger, Johann Reichl jun., Schafdorn 1, 84419 Schwindegg betreibt gemeinsam mit seiner Partnerin Astrid Wöhrl seit Sommer 2004 im Obstgarten des eigenen Bauernhofes die Freilichtbühne „AmVieh-Theater“. An den Wochenenden von April bis Oktober finden auf dem Schafdornerhof Kulturveranstaltungen verschiedenster Art statt. Das kulturelle Angebot wird durch ideenreiche Gastronomie abgerundet und damit für den Betreiber finanziell lukrativ gestaltet.

In den ersten 3 Jahren seit der Eröffnung hat sich die Idee bewährt und hohen Publikumszuspruch erfahren. Besonders der Besuch durch Kinder in organisierten Gruppen als auch in Begleitung der Eltern war sehr hoch. Aus diesem Grund soll nun das bestehende Konzept für den Betrieb des Bauernhofes erweitert und verfeinert werden. Die Idee lässt sich zukünftig in folgende Teilbereiche ordnen:

- Biologische Landwirtschaft mit Tierhaltung und Erzeugung von Lebensmitteln
- AmVieh-Theater mit Kulturveranstaltungen und Event-Gastronomie; Die Speisen und Getränke stammen soweit möglich vom eigenen Hof und/oder werden in Bio-Qualität angeboten.
- Erlebnisbauernhof mit Spiel- /Lernmöglichkeiten vor allem für Kinder; „Streichelzoo“; „Lernort Bauernhof“: gewünschte Zusammenarbeit mit Kindergärten und Schulen
- Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher von Veranstaltungen sowie für Urlauber mit hohem Bedürfnis nach Naturverbundenheit und Ruhe.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 7km nord- östlich des Ortskerns von Schwindegg.
Es handelt sich um ländliches Gebiet. Das Hofgut liegt in einer Senke und ist von Feldern umgeben.
2. Auf dem Gelände befinden sich derzeit die Hofstelle, ein Verkaufsgebäude für Hofwaren, ein als Veranstaltungsraum genutzter Stadl und ein Lagergebäude mit Küchennutzung.
3. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich ein Kies-/Lehm/- Gemisch.
Für die Gründung der Bodenplatten sind Plattengründungen notwendig.
Keller müssen gegen Eindringen des Hangwassers gesichert werden. Die Straßenentwässerung entlang der Grundstücke ist sicher zu stellen.
4. Flächenverhältnisse:
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 38.900 m².
5. Altlasten:
Altlasten sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

C. Planungskonzept und Art der baulichen Nutzung

Das Planungskonzept sieht mehrere gebäudliche Umnützungen und Neuerrichtungen vor.

Das bestehende, stark renovierungsbedürftige Nebengebäude (Flur-Nr. 2337, Gemarkung Walkersaich) soll neu errichtet und umgenutzt werden. Im Neubau in Holzständerbauweise mit einer ca. identischen Größe von 10m x 20m sollen neben einer Gastronomieküche, diversen Lagermöglichkeiten für Lebensmittel und Getränke, einem Brotbackraum und einem Büro auch mehrere Zimmer für Übernachtungsgäste untergebracht werden.

Für die bestehende Maschinenhalle wird in den nächsten Wochen ein Umnutzungsantrag gestellt, damit die Halle für Veranstaltungen bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.

Das nördliche Gebäude vom Vierseithof, das bisher je zur Hälfte als Betriebsleiterwohnhaus und als Stall genutzt worden ist, wird umgebaut. Der vordere, östliche Teil bleibt weiterhin Wohnhaus. Der hintere Baukörper wird für Ferienapartments / -zimmer umgebaut und kann für Seminare gebucht werden. Diese Baumaßnahme wird jedoch zeitlich um einige Jahre verzögert stattfinden.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet verfügt über eine Erschließungsstrasse (Flur 2356/1)
2. Die Wasserversorgung ist vorhanden. Alle neuen Gebäude müssen durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung ergänzt werden.
3. Die Abwässer werden durch eine bestehende Pflanzenkläranlage gereinigt. Die Anlage kann bei Bedarf erweitert werden.

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Herr Reichl Johann verpflichtet sich, die Kosten für die Maßnahme zu übernehmen. Es wird von der Gemeinde Schwindegg ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Herrn Reichl, zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schafdorf“ als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.


F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Durch die geplanten Bebauung, wird das Gebiet einer Sondernutzung für Kultur, Freizeit und Gastronomie zugeführt und die unübliche, bisherige Nutzung durch Landwirtschaft, erweitert.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Dorfen, 16.01.2007
geändert: 09.03.2007
Der Planverfasser:


3d architekten
Rainer Hobmaier, Architekt

Stamp: ARCHITECTEN KAMMER, BAYERISCHES ARCHITECTENVERBAND, 180 750, SCHWINDENEGG



Gemeinde Schwindegg
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister



Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2007 bis 19.04.2007 in Schwindegg, Rathaus Zimmer1..... öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

02 Mai 2007

Schwindegg, _____



Gemeinde Schwindegg
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister



Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schafdorn
in Schafdorn/Schwindegg

1. Fassung: 16.01.2007

Geändert: 06.03.2007

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg
1. Bgm. Dr. Karl Dürner
Mühdorfer Strasse 54
84419 Schwindegg

Auftragnehmer: 3d Architekten
Rathausplatz 8
84405 Dorfen
Tel: 08081-9567-0
Fax: 08081-9567-70
rainer.hobmaier@3-d-architekten.de
www.3-d-architekten.de



Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Maria Kern
Bachleiten 1
84424 Isen
Tel: 08083-54499
Fax: 08083-907246
maria.kern@drachenpfade.de

Gliederung des Umweltberichtes

1. Allgemeines

- 1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes
- 1.3 Bisheriges Planungsrecht
- 1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
- 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3 Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 2.6.1 Bestandsbeschreibung
- 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.7 Wechselwirkungen

3. Zusammenfassung

1. Allgemeines

1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des vorgesehenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

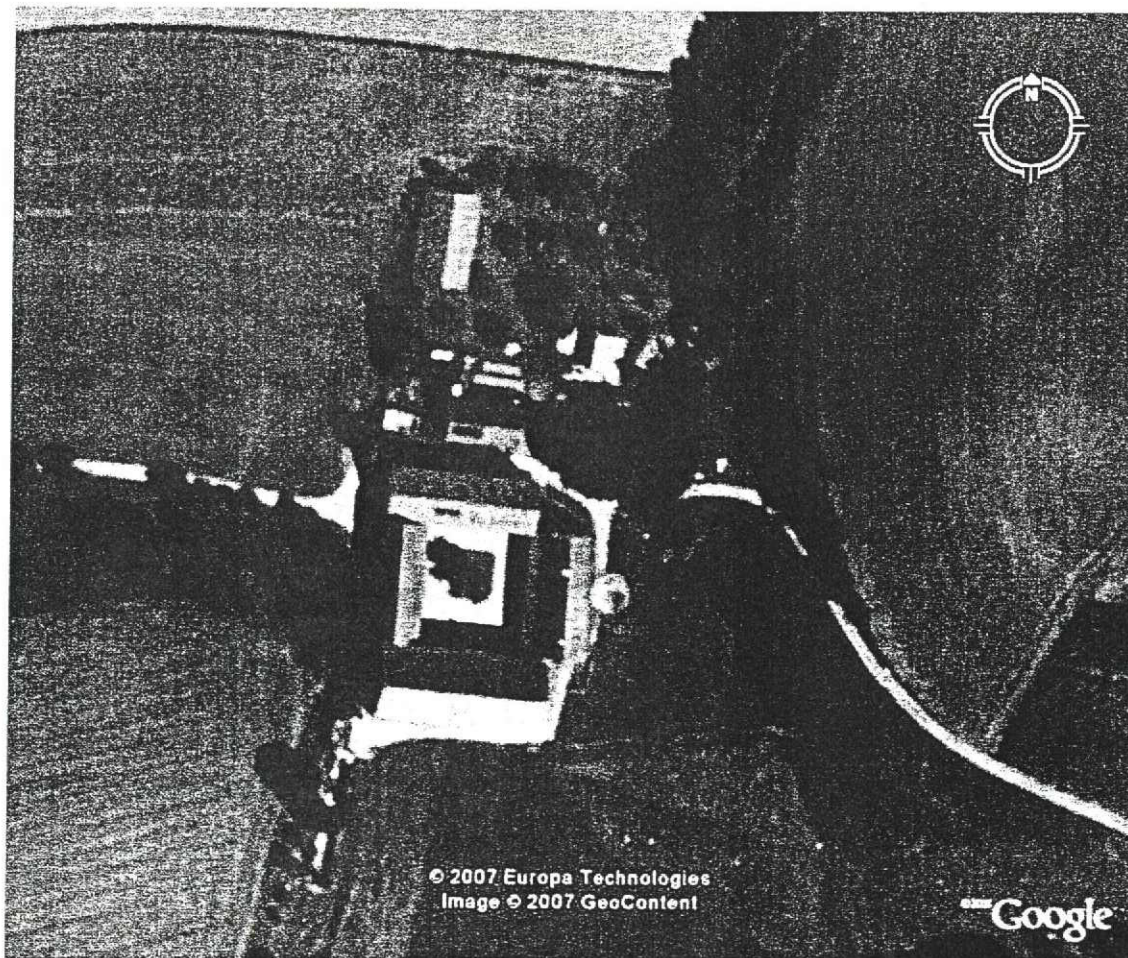
Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Flurnummern: 2337/1, 2337/2, 2337, 2352, 2347, 2340, 2339, 2356 (Weg), 2356/1 (Zufahrtsstrasse).

Auf dem Grundstück befinden sich Wohn- und landwirtschaftliche, bzw. gastronomische Nutzgebäude der Familie Johann Reichl.

Die Gesamtfläche beträgt 38.900 qm.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet befindet sich im Außenbereich und ist ein Einödhof, nordöstlich von Schwindegg, zwischen Angering und Ranetsham.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich, gastronomisch und kulturell genützt.



1.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Schwindegg. Im Flächennutzungsplan wird das Fläche als landwirtschaftliches Nutzgebiet festgelegt.

1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Plangebiet umgewandelt werden in ein Sondergebiet (§4 BauNVO) für Kultur, Freizeit und Gastronomie.

Im Plangebiet ist der Bau eines Küchenhauses und eines Betriebsleiterwohnhauses vorgesehen. An den Theaterstadel ist der Anbau eines Windfangs und eines Servicetrakts geplant.

Insgesamt können in Zukunft bis zu 10 Wohneinheiten (Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden) geschaffen werden.

Ziel der vorhabenbezogenen Bauleitplanung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen, zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Durch die Alleinlage im Außenbereich sind keine Beeinträchtigungen in Bezug auf Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen zu verzeichnen.

Durch den Einödhof führt kein Durchgangsverkehr.

2.1.2 zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch den Neubau des Küchenhauses und des Betriebsleiterwohnhauses entstehen keine vermehrten verkehrstechnischen Belastungen.

Erst durch die evtl. Schaffung von 10 Wohneinheiten in unabsehbarer Zukunft kann mit 25 zusätzlichen Einwohnern gerechnet werden. Wenn vom Durchschnittswert, der besagt, dass jede 2. Person ein Auto besitzt, ausgegangen wird, bedeutet das ca. 12 zusätzliche Autos. Diese werden erfahrungsgemäß 3-4 mal pro Tag bewegt, daraus ergeben sich ca. 45 Fahrzeuge pro 24 h. Mit Besuchern und Versorgungsdiensten kann mit ca. 50 Fahrten pro 24 h gerechnet werden.

Dies stellt keine gravierenden Auswirkungen dar.

In Bezug auf Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen sind keine gravierenden Ein- bzw. Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. Verminderung nötig.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Bundesschutzgesetz, Landschaftsgesetz und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, an den es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft zu halten gilt. Hierbei steht der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hofinhaber bewirtschaftet seinen Betrieb nach ökologischen Richtlinien, welche einen nachhaltigen Umgang mit Natur, Pflanzen und Tieren gewährleisten.

Es befindet sich erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück, dieser ist im Grünordnungsplan aufgeführt.

Auf dem Gelände befinden sich zwei kleine Weiher. Diese sind wertvolle Rückzugsorte für Flora und Fauna.

Im Planungsbereich ist das Gelände mit den bestehenden Gebäuden über 2490 qm voll versiegelt und über 3550 qm mit Wegen, Parkplatz und Hoffläche voll, bzw. teilversiegelt. Das ökologische Potential des Grundstücks ist als hoch einzustufen.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Neuversiegelung durch das neue Betriebsleiterwohnhaus um 170 qm.

Ansonsten sind keine nachteiligen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet von 38.900 qm ist über eine Fläche von 6.040 qm durch Bebauung, Wege, Parkplätze bzw. Hoffläche voll, bzw. teilversiegelt versiegelt.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Neuversiegelung von 170 qm Fläche durch Bebauung (neues Betriebsleiterwohnhaus), zuzüglich einer Zufahrt für eine evtl. Standortwahl im Norden, ca. 350m² Wegfläche.

Diese Zufahrt sollte als wassergebundene Fläche ausgeführt und mit geeigneter Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff.

2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz von Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Auf dem Hofgelände befinden sich 2 kleine Weiher. Der höhere, nördlich gelegene wurde durch Bisschäden von Schädlingen undicht und führt z.Z. wenig Wasser.

Beide Weiher sind durch einen kleinen Graben verbunden.

Hier sammelt sich Niederschlagswasser aus 300 Tagwerk Umland und fließt ab hier in einen Vorfluter der Isen.

Auf dem Plangebiet wird Niederschlagswasser gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) flächig versickert bzw. nach der TREN OG über einen Weiher in den Schafdorner Bach eingeleitet.

Abwasser wird in eine Pflanzenkläranlage geleitet.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch den Neubau des Küchenhauses und des Betriebsleiterwohnhauses kann es zu geringfügig mehr Abwasser kommen.

Erst durch die evtl. Schaffung von 10 Wohneinheiten in ungewisser Zukunft wird mit wesentlich mehr Abwasser zu rechnen sein.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die bestehende Pflanzenkläranlage ist auf die entstehende Abwassermenge anzupassen und gegebenenfalls zu erweitern.

Der schadhafte Weiher ist zu reparieren um dem Naturhaushalt weiter zur Verfügung zu stehen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Der Einödhof ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es liegen keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen vor.

Die auf dem Plangebiet befindlichen Feldgehölze und Streuobstwiesen dienen der Kalt- und Frischluftbildung.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen, keine Maßnahmen erforderlich

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Der Vierseit-Einödhof (Baujahr Wohngebäude 1860) auf dem Plangebiet ist nicht denkmalgeschützt, jedoch auf alle Fälle erhaltenswert.

Ebenso ist der Baumbestand erhaltenswert.

Sonstige Sachgüter wie z.B. Bodenschätze kommen nicht vor.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.7 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewährte schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

3. Zusammenfassung

	Zu erwartende Ein- bzw. Auswirkung durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schutzgut Mensch	Durch den Neubau des Küchenhauses und des Betriebsleiterwohnhauses keine Ein- bzw. Auswirkungen. Durch Schaffung von bis zu 10 Wohneinheiten. bis zu ca. 50 Autofahrten pro 24 h mehr	Keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	Neuversiegelung um 170 qm	Keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig
Schutzgut Boden	Neuversiegelung um 170 qm	Keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig
Schutzgut Wasser	Vermehrtes Abwasseraufkommen	Bestehende Pflanzenkläranlage anpassen, bzw. erweitern Schadhaften Weiher reparieren
Schutzgut Luft und Klima	Keine Auswirkungen	Keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind. Die Philosophie und Überzeugung des Eigentümers in Bezug auf nachhaltige Energienutzung und ökologische Betriebsbewirtschaftung sowie die Arbeit in kulturellen Belangen lässt das Unternehmen eine Bereicherung für die nähere und weitere Umgebung sein. Besonders in Zeiten allgemeinen Hofsterbens ist dies bewundernswert.