

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zur Außenbereichssatzung „Schultheißhof“
nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planstand: 16.11.2017

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	übergeordnete Planungen	9
1.3.1	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.2	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption – „Zukunftskonzept“	10
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Festsetzungen	14
3.2	Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:	15
3.2.1	Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	15
3.3	Bauordnungsrechtliche Empfehlungen	16
4	Berücksichtigung umweltschtzender Belange	16
5	Immissionsschutz	17
6	Baugrund und Boden	17
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
7.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	17
7.2	Löschwasserversorgung	18
7.3	Gebiet für die Grundwassersicherung	18
7.4	Trinkwasserschutzgebiet	18
7.5	Heilquellenschutzgebiet	18
7.6	Bodenversiegelung	18
7.7	Überschwemmungsgebiet	18
8	Altablagerungen und Altlasten	18
9	Kampfmittel	19
10	Hinweise und sonstige Infrastruktur	19
11	Denkmalschutz	19
12	Kosten	20
13	Verzeichnis der Gutachten	20
14	Verfahrensstand	20

1 Vorbemerkungen

Der Eigentümer des Schultheihofs (Gemarkung Anspach Flur 20 Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 14/8 und 14/9) beabsichtigt die Nutzungsänderung des Silobauwerks und den Umbau des Schweinestalls zu jeweils einer Wohnung. Die Maßnahmen sind Teil des „Zukunftskonzeptes“ von 2013 und seiner Fortschreibung von 2017, welches in Zusammenhang mit der Baumaßnahme „Feldscheune“ entwickelt wurde. Bauvoranfragen liegen bereits vor. Die Untere Naturschutzbehörde stellt eine Zustimmung in Aussicht, wenn eine Bauleitplanung durchgeführt wird.

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Einzelnen getroffen werden. Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem auch betroffene Grundstückseigentümer Stellung nehmen können.

Im Mittelpunkt der Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehem. Schweinestalls zu Wohnraum. Die übrigen Bausteine des Zukunftskonzeptes von 2013 / 2017 werden ebenfalls im Zuge der Planaufstellung diskutiert.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist, die Entstehung einer Splittersiedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten und die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

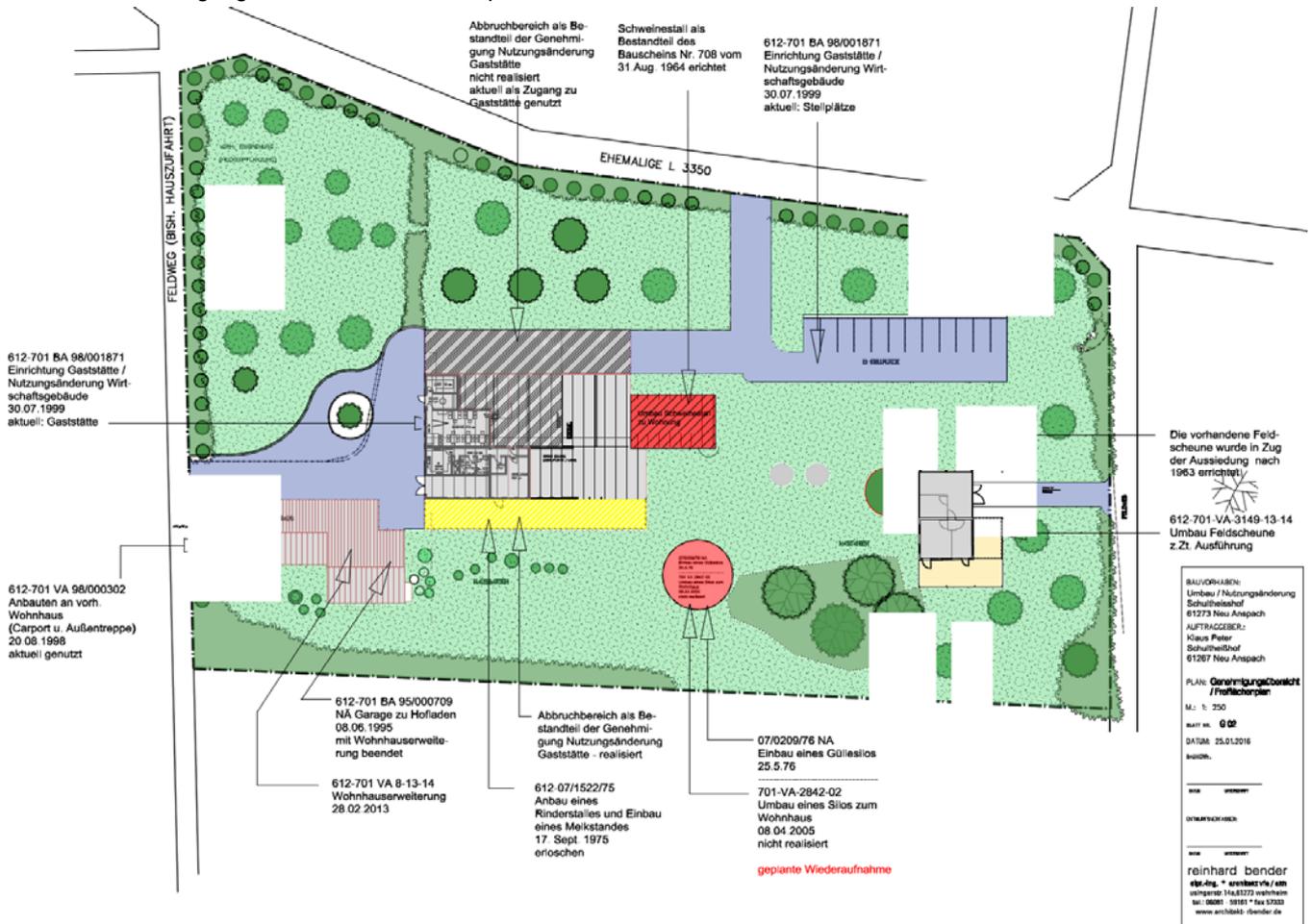
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird angewendet.

1.1 Veranlassung und Planziel

Das ursprüngliche Bestandsgebäude umfasst das zunächst mit Errichtung der Vollbauernstelle 1963 genehmigte und mit Baugenehmigung 379/75 erweiterte landwirtschaftliche Gebäude, das in Verbindung mit Baugenehmigung 612-701 BA 98/001871 – Nutzungsänderung zu einer Gaststätte sowie Abbruchmaßnahmen – im südöstlichen Bereich teilweise abgebrochen wurde. Innerhalb des Gebäudes befindet sich die 1998 genehmigte Gaststättennutzung sowie die, hinsichtlich der Nutzung, verbliebene landwirtschaftlich genutzte Fläche, die gegenwärtig als Abstellfläche des Gastronomiebetriebes (Winterlager) dient.

Seit dieser Zeit wurden bereits folgende auch im Zukunftskonzept (2013) beschriebene Veränderungen beantragt, genehmigt und durchgeführt:

Abb. Genehmigungsübersicht / Freiflächenplan



- Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung Schultheißhof, Legalisierung Umbau Feldscheune (Az.: 612-701-AG-703-13-30), insgesamt rd. 871 m³ Brutto-Rauminhalt nach DIN 277, Bauantrag vom 18.12.2013, Genehmigt am 09.04.2014
- Inhalt des Bauantrags:

Material: Die Dachdeckung wird als großformatige Blechdeckung mit konstruktiver Wärmedämmung (Sandwichdach) hergestellt. Die Blechelemente sind farbig, braunrot beschichtet. Die Wandflächen der geschlossenen Gebäudeteile werden mit Holzschalung (Stülpchalung) verkleidet, die Bretter erhalten einen Witterschutz durch farblose Imprägnierung (Öl). Im Bereich der freien Dachüberstände werden zwischen den tragenden Pfosten Rankgerüste angeordnet, die mit noch festzulegenden Gewächsen bepflanzt werden. (Die Anordnung der Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Fachbehörde – UNB)

Nutzung: Innerhalb des südlichen Gebäudeteils (Hohlblockmauerwerk) sind die Unterbringung einer Pferdebox für zwei Pferde sowie ein Schafstall vorgesehen. Der nördliche Teil (Holzscheune) erhält zwei weitere Pferdeboxen und den Lagerraum für Einstreu und Futtermittel (Futterraum). Die Andienung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt, die über den öffentlichen Feldweg angefahren wird. Die südliche offene Überdachung dient den Tieren als Wetterschutz (offener Unterstand) und Zugang zur Weide.

Auf der Ostseite ist eine Voliere geplant. Das anfallende Regenwasser wird in einer 5-cbm-Zisterne gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

- Die beantragte Planung wurde am 19.12.2015 umgesetzt.
- Bauvoranfrage: Umbau des vorh. Schweinestalls zu Personalwohnung der Gaststätte, Bauvoranfrage vom 12.02.2016. Einverständniserklärung der Stadt Neu-Anspach am 13.06.2017, Verfahren ist ausgesetzt.
- Bauvoranfrage: Umbau des vorh. Silobauwerks zu Wohnung, Bauvoranfrage vom 12.02.2016. Einverständniserklärung der Stadt Neu-Anspach am 13.06.2017, Verfahren ist ausgesetzt.

Im Mittelpunkt der Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehem. Schweinestalls zu Wohnraum. Die übrigen Bausteine des Zukunftskonzeptes von 2013 / Fortschreibung 2017 werden ebenfalls im Zuge der Planaufstellung diskutiert und durch die Planung planungsrechtlich vorbereitet. Die Gebäude stehen in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs und werden vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Anspach Flur 20 Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 14/8 und 14/9, Schultheißhof. Das Plangebiet umfasst rd. 10.640 m².

Abb. Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Die Grundstücke wurden neu geordnet. Mit Schreiben vom 05.04.2017 informiert das Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn mit der „Fortführungsmitteilung“ über die am Flurstücksbestand im Liegenschaftskataster vorgenommenen Änderungen. Die durchgeführten Änderungen werden im Amt für Bodenmanagement unter dem Fortführungsnachweis Nr. 4/2017 der Gemarkung Anspach (0781) geführt.

Nach der Fortführung werden folgende Grundstücke durch die Planung betroffen: Flur 20, Flst. Nr. 14/2, 14/3, 14/4, aus ~~14/6 und 14/9~~ wird neu 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14, die Flst. 14/7 und 14/8 bleiben unverändert bestehen.

Abb.: Anlage zur Fortführungsmitteilung Nr. 4/2017



geordnet, ohne Maßstab

Abb.: Luftbild



Quelle: google Earth, eigene Darstellungen (12.04.2017)

Fotos



Wohngebäude und Zufahrt



Wohngebäude und Zufahrt



Bestehendes Silo – geplante Umnutzung zum Wohnen



Bestehende Kleinsilos – geplante Umnutzung zur Wohnnutzung, im Hintergrund der Pferdestall



Bestehender Schweinestall – geplante Umnutzung zum Wohnen



Bestehende Kleinsilos – geplante Umnutzung zur Wohnnutzung, im Hintergrund der Pferdestall



Scheune und Zugang zum Gastraum



Lager



Zufahrt zur Gastronomie



Zufahrt zur Gastronomie



Pferdestall



Pferdestall

Eigene Fotos: 02/2017

1.3 bergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich der Satzung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Satzung gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Nutzungen orientiert sich an den Maßgaben des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

1.3.2 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Grundstück ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rd. 375 m NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die baulichen Anlagen sind Bestand. Primär geht es vorliegend um eine Nutzungsänderung. Weitergehende Ausführungen unter den Ziffern 1 und 2 dieser Begründung.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Erschließung ist Bestand und erfolgt über die Straße Schultheißhof (ehem. K 726) sowie über die senkrecht davon abzweigenden Wirtschaftswege im Norden (Zuwegung zum Stall) und Süden (Zuwegung zum Wohngebäude). Ein weitergehender Ausbau ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Erschließung ist in ausreichendem Umfang gesichert.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

2 Stadtebauliche und planerische Konzeption – „Zukunftskonzept“¹

Abb. Zukunftskonzept Plankarte – Teil Ost



Planverfasser: Dipl.-Ing. Reinhard Bender, 61273 Wehrheim (07/2013, aktualisiert 02/2017)

Zeichenerklahrung

- Rasen-, Gartenflache
- Hecken-, Baumflache
- Befestigte Wege

Zukunftskonzept – Erlauterung:

Beschreibung des Bestandes

Das ursprungliche Bestandsgebaude umfasst das zunachst mit Errichtung der Vollbauernstelle 1963 genehmigte und mit Baugenehmigung 379/75 erweiterte landwirtschaftliche Gebaude, das in Verbindung mit Baugenehmigung 612-701 BA 98/001871 – Nutzungsanderung zu einer Gaststatte sowie Abbruchmaßnahmen – im sudstlichen Bereich teilweise abgebrochen wurde. Innerhalb des Gebaudes befindet sich die 1998 genehmigte Gaststattennutzung (rot markierte Flache) sowie die, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flache, die gegenwartig in Teilen als Abstellflache des Gastronomiebetriebes (Winterlager) dient.

¹ Verfasser: Eigentumer des Schultheihofs und Architekt Dipl.-Ing. Reinhard Bender

Beschreibung der Nutzungen bzw. der Nutzungsänderung der Teilbereiche

A – Gastraum Sommerbetrieb (Grau markiert)

Zur Verbesserung des Angebotes in den Sommermonaten soll der überdachte aber unbeheizte „Bereich Gastraum“ (grau markiert) mit Gasttischen möbliert und dekorativ mit Weinfässern bestückt werden, die der Warenpräsentation dienen. Neben dieser in den Sommermonaten fest eingeplanten Möblierung verbleibt eine großzügige Freifläche die sowohl als Begegnungsfläche dient, als auch bei Sonderveranstaltungen – Vorträgen, Vereins- und Familienfeiern – genutzt werden kann.

Zu diesen Anlässen ist eine erweiterte Möblierung (nicht dargestellt) vorgesehen. Die Versorgung der Gäste mit Speisen und Getränken wird über die angegliederte „Sommertheke, Buffet“ erfolgen.

Die Nutzung der seit 2004 bestehenden Gastronomie erfolgt von Dienstag bis Freitag ab Nachmittag. Im Sommer besuchen den Schultheißhof rd. 100 Gäste/Woche und im Winter rd. 50 Gäste/Woche. Insgesamt werden rd. 25 Plätze an rd. sechs Tischen (drinnen oder draußen) bereitgestellt.

B – Lagerfläche (Orange markiert)

Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls wird im EG die Unterbringung eines Verkaufslagers vorgesehen, in dem die Waren angeboten werden, die wegen Wegfall des Im Wohnhaus genehmigten Hofladens durch Erweiterung der Wohnnutzung (Baugenehmigung 612-701 VA 8-13-14 vom 28.02.2013) dort nicht mehr angeboten werden können.

Die angebotenen Waren, außer den vertriebenen Weinen, entstammen eigener Produktion die entweder am Hof selbst hergestellt / verarbeitet werden oder noch durch Zulieferbetriebe erzeugt werden. Im Zuge der Nutzungsänderung soll die Eigenproduktion erweitert werden. (Spirituosen, Käse)

C – Lager / Destille / Molkerei (Blau markiert)

Wegen der, auch infolge von Ausgleichsmaßnahmen, umfangreicher gewordenen Obstanbaufläche und Wegfall des Branntweinmonopols in näherer Zukunft, soll die bisher durch Zulieferbetriebe erfolgte Verarbeitung der Obsternte zu Spirituosen innerhalb des Schultheißhof betrieben werden. Dazu zählt auch die zur Obstlagerung erforderliche Fläche. Weiterhin ist die Eigenerzeugung von Schafskäse – Melkraum, Kühlraum, Käserei und Lager -geplant, der aus der Milch von auf dem Hof gehaltenen Schafen gewonnen werden soll.

D – Werkzeug- und Gerätelager (Grün markiert)

Die angrenzende „Lagerfläche“ (Grün markiert) wird neben der Unterbringung der Sommer- und Eventbestuhlung in den Wintermonaten auch zur Unterbringung der für die Unterhaltung des Anwesens von 10.0620 m² zzgl. Streuobstwiese insgesamt rd. 25.000 m² notwendigen Gerätschaften untergebracht, mit denen die Baum-, Strauch- und Rasenpflege, die Schneeräumung, der Transport und Reparaturen an Gebäudeteilen ausgeführt werden können.

E – Abstellfläche (Beige markiert)

Für die landwirtschaftlichen Großgeräte, die zur Bewirtschaftung der Streuobstwiesen benötigt werden – Traktor und Ackerwagen - wird weiterhin ein Teilbereich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes genutzt, der vom Bereich des Wohnhauses angedient wird.

F – Feldscheune

In der Feldscheune Nutzung: Innerhalb des südlichen Gebäudeteils (Hohlblockmauerwerk) ist die Unterbringung einer Pferdebox für zwei Pferde sowie ein Schafstall vorgesehen. Der nördliche Teil (Holzscheune) erhält zwei weitere Pferdeboxen und einen Lagerraum für Einstreu und Futtermittel. Die Andienung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt, die über den öffentlichen Feldweg angefahren wird. Die südliche offene Überdachung dient den Tieren als Wetterschutz (offener Unterstand) und Zugang zur Weide. Auf der Ostseite ist eine Voliere geplant, in der ca. 10 – 15 Hhner untergebracht werden. Das anfallende Regenwasser wird in einer 5-cbm-Zisterne gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

G – Wohnhaus Silogebude

Das vorhandene Silogebude wurde mit Baugenehmigung 07/0209/76 NA vom 25.05.1976, als Gllesilo errichtet. Nach Beendigung der Tierhaltung und Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs ist das Silo ungenutzt. Mit Bauantrag aus 2002 wurde bereits ein Bauantrag auf Umbau des Silos zu Wohnung gestellt, der mit Baugenehmigung 701-VA-2842-02 positiv beschieden wurde. Diese Baugenehmigung wurde allerdings nicht umgesetzt und ist zwischenzeitlich erloschen. Mit der jetzt angestrebten Neu- / Wiederbeantragung wird unverändert das Ziel der Wohnnutzung angestrebt. Die Gestaltung des Gebäudes bleibt gegenüber dem Planungsstand aus 2002 weitgehend unverändert.

Beschreibung der Umbaumaßnahmen: Im Erdgeschoss sind die Räume für Versorgung (Hausanschluss), Wohnküche, ein Kinderzimmer mit vorgelagerter Dusche und der Gebudezugang untergebracht. Im Obergeschoss ist der Wohn- und Schlafbereich mit Bad angeordnet. Auf der Westseite des Gebäudes wird eine Terrasse (Holzkonstruktion) vorgelagert, die vom Bereich Wohnen aus zugänglich ist.

Material: Die Außenwände werden mit Wärmedämmung und hinterlüfteter Holzschalung (senkrechte Anordnung) verkleidet. Die Dacheindeckung wird als Blecheindeckung, die Wärmedämmung als Aufsparrendämmung ausgeführt. Der Eingangsbereich auf der Talseite wird als Mauerwerksbau errichtet und erhält eine Sichtmauerwerkfassade (Feldbrand).

H – Personalwohnung Gaststätte

Das Bestandsgebäude – Schweinestall -wurde mit der Errichtung der Vollbauernstelle 1963, genehmigt mit Bauschein-Nr. 708 vom 30.07.1964, erstellt. Seit Aufgabe der Tierhaltung wird die Fläche im Erdgeschoss als Abstellfläche für Geräte zur Landschaftspflege des Anwesens benutzt. Das Obergeschoss ist ungenutzt.

Beschreibung der Nutzungsänderung:

Im Erdgeschoss befinden sich eine Aufstellfläche für Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie (Wrmpumpe), Abstellraum der Wohnung im OG, WC mit Dusche sowie das Verkaufslager des Hofladens. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandene Zugangstür und die Stahlbetontreppe. Die Fläche im OG wird zu Wohnraum – 2 ½ - Zimmer-Wohnung mit Bad, Arbeitszimmer, Wohnraum, Schlafzimmer, Kche und WC mit Aufstellfläche für Waschmaschine und Trockner umgebaut, und ist als Personalwohnung der Gaststätte geplant.

Beschreibung der Umbaumaßnahmen:

Im Erdgeschoss wird der vorhandene Stallboden (Bodenplatte) abgebrochen und durch einen neuen, tiefer angeordneten Aufbau - mit Bodenplatte, Isolierung, Dämmung und Estrich - ersetzt. Vorhandene Öffnungen zu Nachbargebäuden werden geschlossen, die Raumaufteilung durch Einbau nichttragender Mauerwerkswände verändert. Die Fläche im Obergeschoss wird durch Einbau von Leichtbauwnden untergliedert, die vorhandenen Fenster werden vertikal erweitert, die Breite bleibt erhalten.

Zusätzliche Belichtung und Belüftung durch Dachflächenfenster bleibt auf die Räume WC und Kche beschränkt. In der freien Giebelwand wird eine großzügige Verglasung zur Belichtung des Wohnzimmers erstellt. Die Anbindung der Wohnung zur Terrasse im EG ist durch die dem Wohnzimmerfenster vorgelagerte Spindeltreppe gewährleistet.

Die Außenwände erhalten eine Wärmedämmung und werden mit senkrecht angeordneter Holzverschlung verkleidet. Die Dachhaut wird mit Aufsparrendämmung und Deckung erneuert.

I – Archehof (ohne Verortung im Plan)

Ziel: Archehfe verstehen sich als Einrichtung mit dem Ziel, vom Aussterben bedrohte Nutzierrassen aktiv zu erhalten und weiter zu züchten. Sie integrieren diese Rassen bewusst in ihr Betriebskonzept und stellen landwirtschaftliche Produkte her.

Betrieb: Zum Archehof können landwirtschaftliche Betriebe und andere Einrichtungen ernannt werden. Alte und gefährdete Nutzierrassen, die auf der Roten Liste der bedrohten Nutzierrassen der GEH (Gesellschaft zur Erhaltung alter und gefährdeter Nutzierrassen e.V.) stehen, werden dort gezüchtet, genutzt und in den Betriebsablauf eingebunden. Der in der Nähe gelegene Hessenpark ist als Archepark anerkannt.

Haltung von mindestens drei Rassen der Roten Liste der GEH aus mindestens zwei der unten aufgeführten Tierartengruppen A, B oder C.

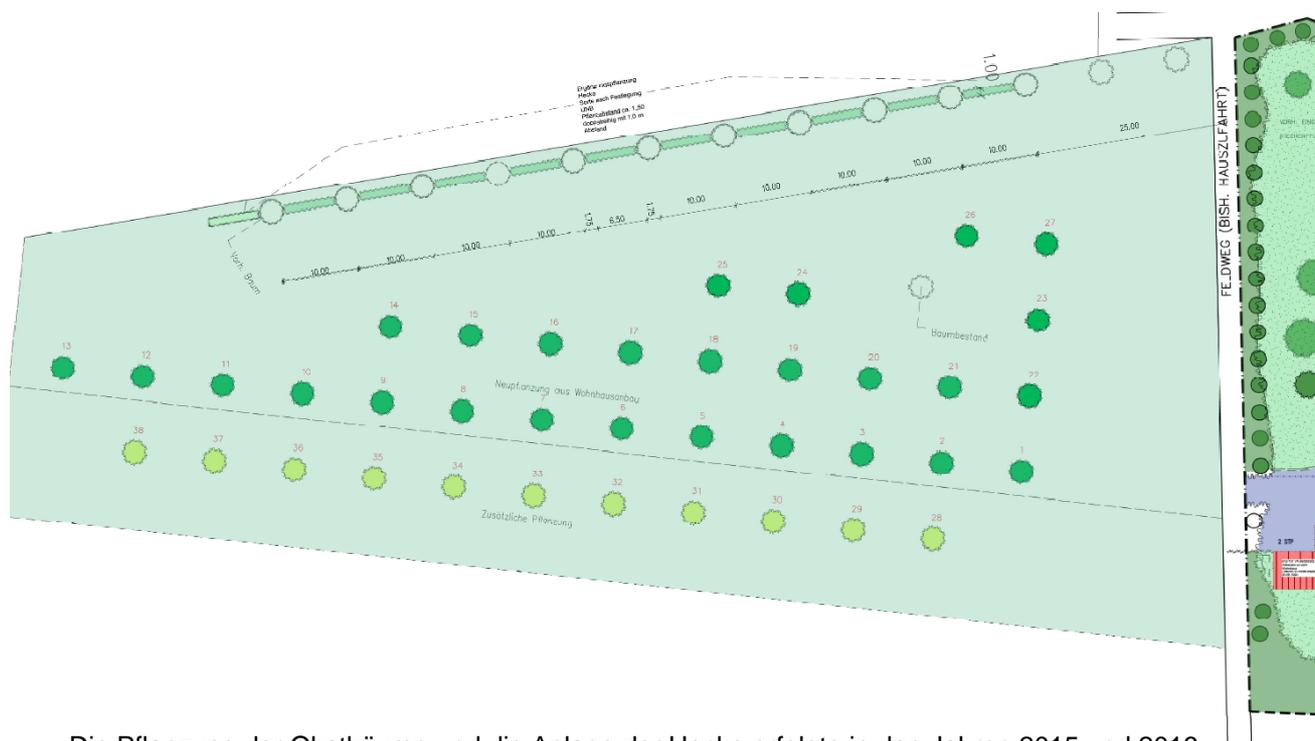
- Gruppe A: Rind/Pferd/Schwein/Esel
- Gruppe B: Schaf/Ziege
- Gruppe C: Geflügel/Kaninchen/Biene/Hund

Zur Haltung der verschiedenen Rassen gehören Mindestbestandsgren.

Im landwirtschaftlichen Teil des Hofes (Bereich Feldscheune) werden bereits 3 Pferde und z. Zt. 4 Mutterschafe und 9 Lämmer der Rasse Ostfriesisches Milchschafe gehalten sowie im angrenzenden Bereich in einem Hhnernmobil 3 Perlhühner und 7 Vorwerkhhner. Es ist vorgesehen, weitere Tiere zu halten, im Groviehbereich das Vogelsberger Rind und im Kleintiersektor zwei weitere Hühnerrassen sowie Pommerngnse, Kaninchen und Bienen.

Da Archehfe interessierten Besucherinnen und Besuchern mittels anschaulichen Hoffhrungen Informationen über die Geschichte der Rassen, ihrer gegenwärtigen Situation und ihre Zukunftsperspektiven vermitteln, gibt es bei Führungen eine Schnittmenge mit der vorhandenen Gastronomie (Einnahmen durch Verköstigung).

Abb. Zukunftskonzept Plankarte – Teil West



Die Pflanzung der Obstbäume und die Anlage der Hecke erfolgte in den Jahren 2015 und 2016. Verwendet wurden hierfür überwiegend alte Apfelsorten lt. Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. Anlage 1).

3 Inhalt und Festsetzungen

In der Satzung werden weitergehende Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben getroffen (siehe Ziffer 3.1)

3.1 Festsetzungen

Zulässig sind innerhalb des schraffierten Bereichs:

Die zum Betrieb der Landwirtschaft und zur Tierhaltung² erforderlichen Gebäude, Ställe, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die zum Betrieb der Schankwirtschaft erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen, Freisitze und Einrichtungen. Zulässig sind darüber bis zu vier Wohnungen in drei Gebäuden sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte des Schultheihofs und der Bewohner der Gebäude.

- Die Zahl der Vollgeschosse darf jeweils zwei nicht berschreiten
- Es sind insgesamt höchstens vier Wohneinheiten zulässig.
- die überbaubare Grundfläche (GR) beträgt max. GR = 1.800 m².

² Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmässige Imkerei und die berufsmässige Binnenfischerei. (§ 201 BauGB).

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden; also um 900 m². Der letztgenannte Wert bezieht die bestehenden Nebenanlagen (1.580 m²) nicht ein, sodass neben der maximal zulässigen Bebauung von 1.800 m² Nebenanlagen im Gesamtumfang von 2.480 m² zugelassen werden.

Bereits bestehende Zufahrten bleiben von den Bestimmungen unbenommen.

Zusammenschau der versiegelten Flächen:

Nutzung	Flurstück	Grundstücksfläche	Summe Grundstück	überbaut	Summe überbaut	Kommentar	GRZ 1	
		Gesamtgrundstück (Summe aus Einzelflächen)						
								-
Wohnhaus	14/7	1.893,00		252,48		Wohnhaus		-
	14/8	186,00	2.079,00	38,77	291,25	Carport/Eingang	0,140	0,14
								-
Gaststätte	14/14	3.515,00	3.515,00	887,07	887,07	Bestandsgebäude	0,252	0,25
								-
Feldscheune	14/11	1.368,00						-
	14/13	24,00	1.392,00	210,50	210,50	Errichtet	0,151	0,15
								-
Silo	14/10	1.091,00						-
	14/12	11,00	1.102,00	92,00	92,00	Bestand + geplant	0,083	0,08
								-
	14/2	1.901,00				aus LP gemessen		-
	14/3	87,25				aus LP gemessen		-
	14/4	564,07				aus LP gemessen		-
		10.640,32			1.480,82		0,139	0,14

3.2 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

3.2.1 Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- M1** Sämtliche Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden (außer Silos) erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
- M2** Sämtliche Fll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März. 10 Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- M3** Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Streuobstwiese im Nordwesten, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt.
- M4** Von Abriss, Um- oder Anbaumanahmen betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind zeitnah und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Im Fall des Nachweises oder eines Verdachts auf eine entsprechende Brut- oder Ruhestätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundenem potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind.

Diese können in Form von Nistkästen an vergleichbaren Standorten errichtet werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Bauordnungsrechtliche Empfehlungen

- Dächer sollten mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendcher, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40° ausgebildet werden. Flachdächer sind möglich, wenn sie extensiv begrünt werden.
- Einfriedungen: Verwendet werden sollten Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sollen nicht verwendet werden (soweit es sich nicht um Stützmauern oder Trockenmauern zur Gartengestaltung handelt).
- PKW-Stellplätze: PKW-Stellplätze sollen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster befestigt werden.

Die zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende Ambiente einfügen. Dem dienen auch die Empfehlungen bezüglich Dachform und Dachneigung.

4 Berücksichtigung umweltschtzender Belange

Nach Besichtigung der Örtlichkeiten im Juni 2016 und 2017 sowie Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden tierkologische Untersuchungen erforderlich, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Fragestellungen zunächst eine Besichtigung des Gebäudebestands erfordern. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Zudem ist ein Umwelt-Fachbeitrag erforderlich, im Zuge dessen auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet wird. Der Umweltfachbeitrag und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind eigene Dokumente und liegen dieser Begründung als Anlage bei.

Neben den o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Anregungen, Empfehlungen und Hinweise in die Begründung aufgenommen, die bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen sind (vgl. Stellungnahme des HTK, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung v. 22.08.2017)

- Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.
- Alle Anpflanzungen die der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.
- Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB, hierbei kann es zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen.
- Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der

Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schtzen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

6 Baugrund und Boden

Der Offenlandbereich südöstlich von Anspach wird von tiefgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart (Abb. 1: Nr. 283) und tiefgründigen Pseudogleyen (Nr. 286) schluffig-lehmiger Bodenart geprägt. Die landbauliche Eignung ist mittelmäßig, das Speichervermögen mittel bis hoch, die Pufferkapazität aufgrund der niedrigen Durchlässigkeit mittel bis hoch. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist überdurchschnittlich hoch. Weitere Ausführungen hierzu im Kapitel 2.1. des Umwelt-Fachbeitrags.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand.

Die Abwassertransportleitungen wurden aufgrund der topografischen Verhältnisse als Pumpendruckleitungen ausgeführt. Das Schmutzwasser des Schultheihofs wird über die Druckleitungen in die bestehende Kanalisation in Neu-Anspach eingeleitet. Die Baumaßnahme fand in Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Druckentwässerung des „Stahlheiner Grundes“ statt. Die zentrale Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage „Oberes Usatal“. Für das Verfahren wurde eine natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Da die Baumaßnahme privater Natur ist, war ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich. Der Bescheid über die natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben von 02.02.1998 (AZ.: 60/Sch 4/98 Ls-NaAn; 20; 14/1) vom Amt für Umwelt und Naturschutz des Hochtaunuskreises erteilt. Grundlage für die Genehmigung und Anlage zum Bescheid war der Erläuterungsbericht und Hydraulische Berechnungen, von Schreiber+ Kehle Ingenieurgesellschaft mbH, 88069 Tettnag vom 13.01.1998. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser erfolgt insofern bereits. Der Anschluss der neuen Bebauung soll ebenfalls über den Schultheißhof erfolgen.

Seitens des Abwasserverbands Oberes Usatal wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. (Stellungnahme des Abwasserverband Oberes Usatal v. 14.08.2017).

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. In der westlichen Einfahrt ist ein Unterflurhydrant installiert, der an eine Transportleitung DN 300 angeschlossen ist.

7.3 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

7.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.6 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der Satzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die Satzung enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ verwiesen werden:

Die nicht berbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht erbauten Flächen treffen.

Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

7.7 berschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind weder der Stadt Neu-Anspach noch den Eigentümern des Schultheihofs bekannt.

9 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Syna GmbH (28.09.2015)

Gegen Bauleitplanung hat die Syna GmbH unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge der Versorgung weiterer Wohneinheiten wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin. [...]

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen durch den Vollzug der Satzung keine Kosten.

13 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umwelt-Fachbeitrag, Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ Umbau und Nutzungsänderung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg, Stand 16.11.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ Umbau und Nutzungsänderung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg, Stand 16.11.2017

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 27.09.2016, Bekanntmachung: 12.07.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 24.07.2017 – 25.08.2017 (einschließlich),
Bekanntmachung: 12.07.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-
schreiben: 11.07.2017, Frist: 25.08.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 19.12.2017

/Anlagen (siehe Verzeichnis Gutachten – sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

