



Aktenzeichen: Feldmann/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.11.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/288/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

**60-16-12 Außenbereichssatzung „Schultheihof“, Gemarkung Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13
Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 27.9.2016 beschlossen, für den Bereich des Schultheihofes eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Im Mittelpunkt der Satzung steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehemaligen Schweinestalls zu Wohnraum.

Im Zuge der Verfahrensbearbeitung wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.7. bis 25.8. 2017 durchgeführt (ffentliche Bekanntmachung 12.7.2017). Außerdem wurden mit Schreiben vom 11.7.2017 die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.8.2017 aufgefordert.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. 12 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, davon 7 mit Anregungen.

Das mit dem Verfahren betraute Planungsbüro PlanES hat die Stellungnahmen ausgewertet und abgestimmt. Die Abwägung ist im Beschlussvorschlag dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung Schultheihof, Gemarkung Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Öffentlichkeit -entfällt-

II. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 1. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 01.09.2017 Az.:III 31.2 – 61d 02/01-112**

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Außenbereichssatzung.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Sammelstellungnahme des Kreises keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Nach Punkt 7.1 der Begründung ist die Abwasserentsorgung Bestand. Ein Anschluss der neuen Wohngebäude soll über den Schultheißhof erfolgen. Weiteren Angaben zur Abwasserentsorgung fehlen.

Nach dem letzten für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg vorgelegten SMUSI-Nachweis 2010-2020 ist der Schultheißhof weder als Fläche noch als Einzeleinleitung an den öffentlichen Abwasserkanal im Stadtteil Anspach angeschlossen. Es ist hier nicht bekannt, ob Sammelgruben oder eine Kleinkläranlage vorhanden sind. Der vorgesehenen Erweiterung der Eigenproduktion und Wohnbebauung wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die entsorgungspflichtige Stadt Neu-Anspach das anfallende Schmutzwasser einer ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in der Kläranlage Kransberg zuführt.

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwassertransportleitungen wurden aufgrund der topografischen Verhältnisse als Pumpendruckleitungen ausgeführt. Das Schmutzwasser des Schultheißhofs wird über die Druckleitungen in die bestehende Kanalisation in Neu-Anspach eingeleitet. Die Baumaßnahme fand in Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Druckentwässerung des „Stahnhainer 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.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

-Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

-Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

-Hinsichtlich des Altbergbaus:

- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- In der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräum-dienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.08.2017 Az.: PTI34, Ref PB3 Dieter Apel

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Hochtaunuskreis - der Kreisausschuss Schreiben vom 22.08.2017 Az.:60.00.06-165

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit der oben genannten Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebs „Schultheißhof“ die im Rahmen von Bauantragsverfahren in dem „Zukunftskonzept“ von 2013 erarbeiteten Nutzungen vorhandener Gebäude planerisch zu ermöglichen. Im Mittelpunkt der Satzung steht dabei unter anderem die Umnutzung von

Bestandsgebäuden zu zwei weiteren Wohneinheiten. Als Ziel sind insgesamt vier Wohneinheiten auf der Gesamthofstelle zukünftig zulässig.

Die Satzung lässt in Ihrem Geltungsbereich von ca. 10.640 m² sowohl die landwirtschaftliche Nutzung, wie auch die gastronomische Nutzung (Schankwirtschaft mit Freisitz) über die vier Wohneinheiten hinaus zu. Die Satzung trägt damit der realen Situation auf der Hofstelle Rechnung und ermöglicht eine Weiterentwicklung und Erhaltung vorhandener Gebäudesubstanz.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden bereits erfolgte Obstbaumpflanzungen sowie eine Extensivierung der Nutzung von Grünland herangezogen. Die Pflanzung von Hochstämmen wird um noch fünf weitere Bäume auf einer direkt an die Hofstelle angrenzenden Fläche ergänzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Sinne des § 201 BauGB wurde bereits in den 1980-er Jahren aufgegeben. Bei den derzeit vorhandenen Tätigkeiten handelt es sich um landwirtschaftliche Tätigkeiten im Hobby bzw. gewerbliche Nutzungen.

Die Intention der Stadt Neu-Anspach mit der Außenbereichssatzung der Eigentümerfamilie eine sinnvolle, außenbereichsverträgliche Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle zu ermöglichen, wird begrüßt.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Satzungsentwurf „Schultheißhof“ der Stadt Neu-Anspach. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnnutzungen in einem bereits überwiegend für diese Zwecke genutzten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

Schutzgebiete

Von der Planung ist eine gem. § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit (22 m²) sowie der angedachten Kompensation mittels Neuanlage bzw. Ergänzungspflanzung einer Streuobstwiese kann hier auf ein gesondertes Ausnahmeverfahren gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG verzichtet werden.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die bebaubare Grundfläche von 1.800 m² im Zuge der Realisierung der geplanten Neubauten für das Plangebiet vollständig ausgeschöpft ist. Eine weitere Bebauung ist somit ohne den Abriss eines bestehenden Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundfläche (GR) = 1.800 m² lässt auch nach der Umsetzung der geplanten Maßnahmen noch einen Spielraum für eine maßvolle Erweiterung, z.B. für einen Unterstand oder z.B. einen Hühnerstall. Die tabellarische Auflistung auf Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung bezieht die geplanten Maßnahmen bereits mit ein.

Die Grundfläche für die Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) ist bereits jetzt größer, als laut Festsetzungen zulässig. Laut Festsetzung ist eine Fläche von 900 m² für Nebenanlagen zulässig, in der Eingriffs-Ausgangs-Bilanz wird hierfür eine Fläche von 1.326 m² angegeben. Diese Differenz ist nochmals zu prüfen (vgl. hierzu auch Umwelt-Fachbeitrag, S. 3, Abs. 2).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung wurde beschrieben, dass bereits bestehende Zufahrten von den Festsetzungen unbenommen bleiben. In der Zusammenschau mit den detaillierten Flächenbilanzen im Umweltbericht ergibt sich gegenüber der deutlich pauschaleren Aussagen tatsächlich eine deutliche Abweichung.

Um eine einheitliche Betrachtung und somit auch eine größere Prüfbarkeit für den Vollzug sicherzustellen, wurden die Flächen erneut überrechnet. Im Ergebnis wird jetzt eine max. Fläche festgesetzt, die durch 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, in Anspruch genommen werden darf. Diese setzt sich zusammen aus der angenommenen 50%igen Überschreitung (= 900m²) und der bereits bestehenden Versiegelung.

Die sich hieraus ergebenden Zahlen waren bereits maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, werden im überarbeiteten Umwelt-Fachbeitrag aber noch einmal konkretisiert. An der Bewertung des Vorhabens ergeben sich letztlich keine Änderungen.

Die mit den Eingriffen einhergehenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind mittels Darstellung und Text in die Satzung aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben werden in den zur Satzung gehörenden Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.

Es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung getroffen werden kann, welche regelt, dass mind. 70 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche angelegt werden soll. Diese ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet weist eine sehr hohe Gehölzdichte auf, die aus Sicht des Naturschutzes auch nicht mehr erhöht werden sollte, um genügend Grenzlinien und Freiflächen zu erhalten. Da der weit überwiegende Teil der Gehölze außerhalb des Bereichs liegt, auf dem eine Bebauung zulässig ist, besteht auch kein Erfordernis für eine solche Regelung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Festsetzung für die Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufzunehmen. Hierzu trägt eine Eingrünung entlang der Außengrenzen des Plangebietes mittels heimischer, standortgerechter Gehölze bei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zur möglichen Festsetzung einer bestimmten Gehölzdichte ist davon auszugehen, dass die randlichen Gehölzbestände dauerhaft erhalten bleiben. Die in besonderer Weise landschaftsbildwirksame Streuobstwiese geht zudem als derzeit gesetzlich geschütztes Biotop in den Geltungsbereich der Satzung ein.

Die in der Artenschutzprüfung als M1-M3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, der Hinweis auf ggf. weitere Artenschutzprüfungen bei Umbauten sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Nistkästen für den Haussperling“ sind als Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die in der Artenschutzprüfung als M 1 – M 3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und ein Hinweis auf das Erfordernis zur Schaffung von Nisthilfen im Falle des Verlustes von Nistplätzen werden als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Eingriffsregelung

Zum Bestand:

Die mit den bestehenden bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig im Freiflächenplan zu erfassen und den jeweiligen Eingriffen zuzuordnen, um den letzten rechtmäßigen Zustand des Areals für die Bilanzierung wiederzugeben.

Es ist darzulegen, welcher Ausgleich bereits umgesetzt wurde und welcher noch aussteht. In Zusammenhang mit dem Ausgleich der Baugenehmigung Az.: 612-701-VA-8-13-14 sind bspw. nicht, wie im Umweltfachbeitrag S. 9 beschrieben 16 Bäume zu pflanzen, sondern 20 Bäume. Es folgt eine nicht abschließende Aufstellung von Ausgleichsmaßnahmen:

Aktenz	Vorhaben	Ausgleich
612-701-UN-1458-17-53	Anlage eines befestigten Zuganges zur Koppel sowie Bau einer Mistplatte	Flurstück 14/11: 5 Obsthochstämme auf dem Areal
612-701-13-14	Wohnhauserweiterung	Flurstück 54: 20 Obsthochstämme, 2 Steinkauzröhren
612-701-3149-13-14	Nutzungsänderung und Umbau der Feldscheune	Flurstück 54: Heckenpflanzung auf einer Länge von 110 m
60/21 (i. V. 612-701-01871-98-	Landschafts- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude zu einer Gaststätte sowie sowie Abbruchmaßnahmen	Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
60/Sch Ls-NaNa; 41/1 (i. V. 612-701-0302-98)	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für Anbau eines Carport und eines Treppenhauses an das Wohnhaus	Am Carport Anbringung von Rank- und Kletterpflanzen, Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
612-701-0709-95	Nutzungsänderung der Garagen im KG des Wohnhauses zu Verkaufslager (Hofladen)	Es ist zu prüfen, ob ein Ausgleich für das Vorhaben vorgesehen ist.

Der Anregung wird entsprochen.

Die bereits in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird konkretisiert und der jeweiligen Genehmigung zugeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen ebenso wie Baumaßnahmen Teil der Genehmigungen und daher ebenfalls in der Satzung festzusetzen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht umfassend behandelt. Eine Aufnahme in die Festsetzungen kann indes mangels rechtlicher Grundlage (Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB) nicht erfolgen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan wird durch eine Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB) nicht der Gebietscharakter verändert, und im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungen (§ 34 BauGB) entsteht kein Zulässigkeitsrecht nach § 34 Abs. 1 (Einfügen nach Art und Maß der Nutzung), sondern es werden nur Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 selbst (geringfügig) erweitert. Die Außenbereichssatzung hat in diesem Sinne insofern keine Festsetzungsmöglichkeiten. Sie kann in ihrer Abgrenzung nur vom Baubestand ausgehen (keine "selbständige" Grenzziehung) und sie kann nur nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben treffen (keine Festsetzungen) und auch den Bestand nicht reglementieren.

Die vom geplanten Eingriff betroffenen Bestandsbäume (und/oder Ausgleichspflanzungen) sind in der Bilanz mit aufzuführen (vgl. Bestandsplan) oder entsprechend festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Erfordernis zur individuellen Berücksichtigung einzelner Bäume ist auf Ebene der Satzung aber nicht gegeben, da diese in Form einer geeigneten Biotopzuordnung hinreichend gewürdigt werden und nach erfolgter Kartierung des Plangebiets keine artenschutzrechtlich relevanten Baumvorkommen im potenziellen Eingriffsbereich vorhanden sind.

Zum Ausgleich:

Die Verwendung des Nutzungstyps „03.120 Streuobstwiese neu angelegt“ erscheint in diesem Fall nicht sinnvoll, zumal nicht wie angegeben 31 BWP/m², sondern lediglich 23 BWP/m² angerechnet werden könnten. Weiter ist bei der Verwendung dieses Nutzungstyps nicht die übertraufte Fläche der Bäume plus der Nutzungstyp im Untergrund heranzuziehen, sondern ausschließlich der Nutzungstyp auf die Flächengröße. In diesem Falle wäre das dann die

Umnutzung einer „Intensiv genutzten Frischwiese“ auf einer Fläche von 2.509 m² in eine „Streuobstwiese neu angelegt“ auf selber Fläche.

Es wird vorgeschlagen, hier den Nutzungstyp „03.121 Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbeständen“ mit 31 BWP/m² als Zustand nach Ausgleich anzunehmen. Der Nutzungstyp des Untergrundes spielt bei dem Zustand nach Ausgleich keine Rolle mehr.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die bislang verwendete Biotopzuordnung wird aufgegeben, an einer einzelbaumbezogenen Bilanzierung über einer Unterkultur wird jedoch festgehalten. Grund hierfür sind die bei einer Pauschalbewertung zu erwartenden unangemessen niedrigen Werte, denn eine Einstufung als „Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung“ mit 31 Punkten würde bei dem zugrunde zu legenden Ausgangsbestand (intensive Frischwiese) lediglich 4 Punkte Zuwachs / m² erbringen. Dies erscheint wegen des insgesamt doch eher kleinflächigen Ausgleichs mit gerade einmal 38 Bäumen für verschiedene Eingriffsvorhaben nicht sinnvoll, zumal deren seinerzeit festgesetzte Anzahl nicht durchgehend auf Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen beruht. Mit der nunmehr vorgenommenen Kombination aus Einzelbaumbezug (31 WP auf 5 m²) und einem mit 5 Punkten sehr moderat veranschlagten Wertzuwachs der Unterkultur ergibt sich ein gemittelttes Potenzial von etwa 7 Punkten / qm Ausgleichsfläche, was fachlich gut begründet ist und für mögliche künftige Erweiterungen des Obstbaumbestandes eine nachvollziehbare Grundlage bildet.

Artenschutz

Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling wird derzeit als nicht ausreichend angesehen. Hier ist eine Kompensation im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenen, potentiellen Quartierstandort drei Ersatzquartiere) vorzusehen und die jeweiligen Ersatzquartiere sind langfristig zu bewahren. Das Gutachten trifft keine Aussage über die Anzahl der betroffenen Quartiere, diese ist vor Beginn der Umbaumaßnahmen festzustellen. Selbiges gilt für die Betroffenheit der Rauchschwalbennester bei etwaigen Umbaumaßnahmen an der Feldscheune.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen im Artenschutzbeitrag werden präzisiert, die Satzung wird um einen Hinweis ergänzt.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

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. Wir bitten diesen Hinweise in den Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

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.

Es wird angeregt, einen Hinweis für die Bauherren mit aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

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 schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

**4. Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Kampfmittelräumdienst
Email vom 15.08.2017 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1102-2017**

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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom 26.07.2017 Az.: hs**

Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Neu-Anspach das Bestreben des Eigentümers unterstützt wird, im Rahmen der Gebäudebestandsumwandlung (Schweineestall und Silobauwerk) zwei zusätzliche Wohnungen zu errichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**6. Abwasserverband Oberes Usatal
Schreiben vom 14.08.2017 Az.: ED/ANP/BAUA**

Bezug nehmend auf die Anfrage vom 10.07.2017 bzgl. der o.a. Bauleitplanung zur Außenbereichssatzung „Schultheiðhof“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 1,1 ha große Plangebiet, das sich südöstlich der Stadt Neu-Anspach befindet, das Baurecht für die Umwandlung von einem Silobauwerk und des ehemaligen Schweineestalls zu Wohnraum zu schaffen. Die zukünftige Nutzung der Gebäude wird wie folgt beschrieben:

Silobauwerk: Im Erdgeschoss sind die Räume für Versorgung (Hausanschluss), Wohnküche, ein Kinderzimmer mit vorgelagerter Dusche und der Gebäudezugang untergebracht. Im Obergeschoss ist der Wohn- und Schlafbereich mit Bad angeordnet.

Schweineestall: Im Erdgeschoss befinden sich eine Aufstellfläche für Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie (Wärmepumpe), Abstellraum der Wohnung im OG, WC mit Dusche sowie das Verkaufslager des Hofladens. Die Fläche im OG wird zu Wohnraum - 2 ½ Zimmer Wohnung mit Bad, Arbeitszimmer, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche und WC mit Aufstellfläche für Waschmaschine und Trockner umgebaut.

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände eine Gaststätte mit 25 Sitzplätzen, eine Feldscheune inkl. Unterbringung von Pferden, Hühnern und Schafen sowie Lager- und Abstellflächen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Abwasserentsorgung Bestand, es soll ein Anschluss über den Schultheißhof erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 20, die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14 (**Anlage siehe Abbildung 1**).

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose nicht berücksichtigt wurde (**Anlage siehe Abbildung 2**). Weiterhin ist festzustellen, dass sich keine Entwässerungskanäle in unmittelbarer Umgebung befinden und daher ein Anschluss im Schultheißhof, wie in den Unterlagen beschrieben, nicht ohne weiteres möglich ist.

Auf Grund der Lage ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die kanalisierte Fläche F22 „Anspach Ost“ angeschlossen werden muss. Die kanalisierte Fläche F22 ist an das Regenüberlaufbecken R11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 Berechnung (DAR GmbH) lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk R11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Maximal zulässige Entlastungshäufigkeit => 50-mal
R11: 29-mal

Maximal zulässige Entlastungsdauer => 20 Stunden
R11: 12,7h

Aufgrund der Nutzungsbeschreibung ist davon auszugehen, dass durch die Schaffung von Wohnraum sowie der bestehenden Gaststätte ein Anschluss von ca. 30 Einwohnerwerte (25 von der Gaststätte) an das bestehende Netz erfolgen wird.

Demnach berechnet sich der stündliche Maximalabfluss für Schmutzwasser bei einer häuslichen Schmutzwasserabflussspende von $q_{H,i000E} = 4 \text{ l/(s} \cdot 1000\text{E)}$ (gemäß Arbeitsblatt DVVA-A 118) auf:

$$Q_{H,max} = 4 \text{ As} \cdot 1000\text{E} \cdot 30 \text{ E} / 1000 = 0,11/\text{s}$$

Im Vergleich zu dem im Rahmen der SMUSI errechneten Trockenwetterabfluss in einer Höhe von:

$$Q_{h,max} = 14 \text{ l/s}, \text{ fällt der zusätzliche Schmutzwasseranfall demnach relativ klein aus.}$$

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Dies ist jedoch noch bei der weiteren Planung fachtechnisch zu überprüfen und ggf. mit der zuständigen Behörde (RP Darmstadt) abzustimmen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**7. Syna GmbH
Schreiben vom 08.08.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.07.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Beton-schutzrohre 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.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung
übernommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung
übernommen.***

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung
übernommen.***

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Abwasserverband Oberes Usatal
(Abbildungen 1 + 2)
2. Syna