



## **Stadt Hadamar**

### **Aufhebung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Flur 1, Flurstück 1“**

## **Stadtteil Steinbach**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**17. November 2022**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch  
B. Sc. Michael Hild  
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich .....	3
2. Gegenwärtiges Planungsrecht / Übergeordnete Planungen.....	3
3. Ziel und Zweck der Satzungsaufhebung .....	4
4. Planverfahren.....	5
5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz.....	5
6. Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
6.1. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft .....	6
6.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	7
6.1.2 Geologie und Boden .....	11
6.1.3 Fläche.....	12
6.1.4 Klima und Luft.....	13
6.1.5 Wasser .....	13
6.1.6 Landschaftsbild und Erholungseignung.....	14
6.1.7 Mensch .....	14
6.1.8 Schutzgebiete.....	15
6.2. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Wasser sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen .....	15
6.3. Zusammenfassung Natur und Landschaft .....	15
Quellenverzeichnis.....	17

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Steinbach. Er schließt an die vorhandene Mischbebauung beidseits der L 3022 an. Er umfasst in der Gemarkung Steinbach in der Flur 1 den westlichen Bereich des Flurstücks 1 mit einer Größe von ca. 0,11 ha.

Auf dem Flurstück befinden sich Bestandsgebäude des Hofes „Besteforst“, welche dem landwirtschaftlichen Erwerb dienen. Des Weiteren befinden sich außerhalb im östlichen sowie nördlichen Bereich weitere Bestandsgebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Da im Norden Teile der Gebäude über den Geltungsbereich hinausragen ist das Ziel des Verfahrens, die aktuelle Satzung aufzuheben, um eine Nutzungsänderung sowie die Schaffung von Baurecht für nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich zu ermöglichen.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht / Übergeordnete Planungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat mit Beschluss vom 22.01.2013 die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den westlichen Teil des Flurstücks 1 der Flur 1 beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 15.04.2022 wurde die Satzung rechtskräftig.

In der aktuellen Satzung sind die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich und östlich der Gebäude sowie außerhalb im Westen sowie Nordwesten befinden sich festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB). Ein Einzelbaum im Westen ist zudem gemäß der aktuellen Satzung nach (§ 9 (1) 25b BauGB) zu erhalten.



Abb. 1: Planzeichnung der Satzung von 2013 ((PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2013))

Im wirksamen Flächennutzungsplan (PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2000) ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit stimmt die Darstellung auch mit dem durch Satzungsauflhebung erwirkten Baurecht nach § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich überein und muss nicht angepasst werden. Der südlich angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

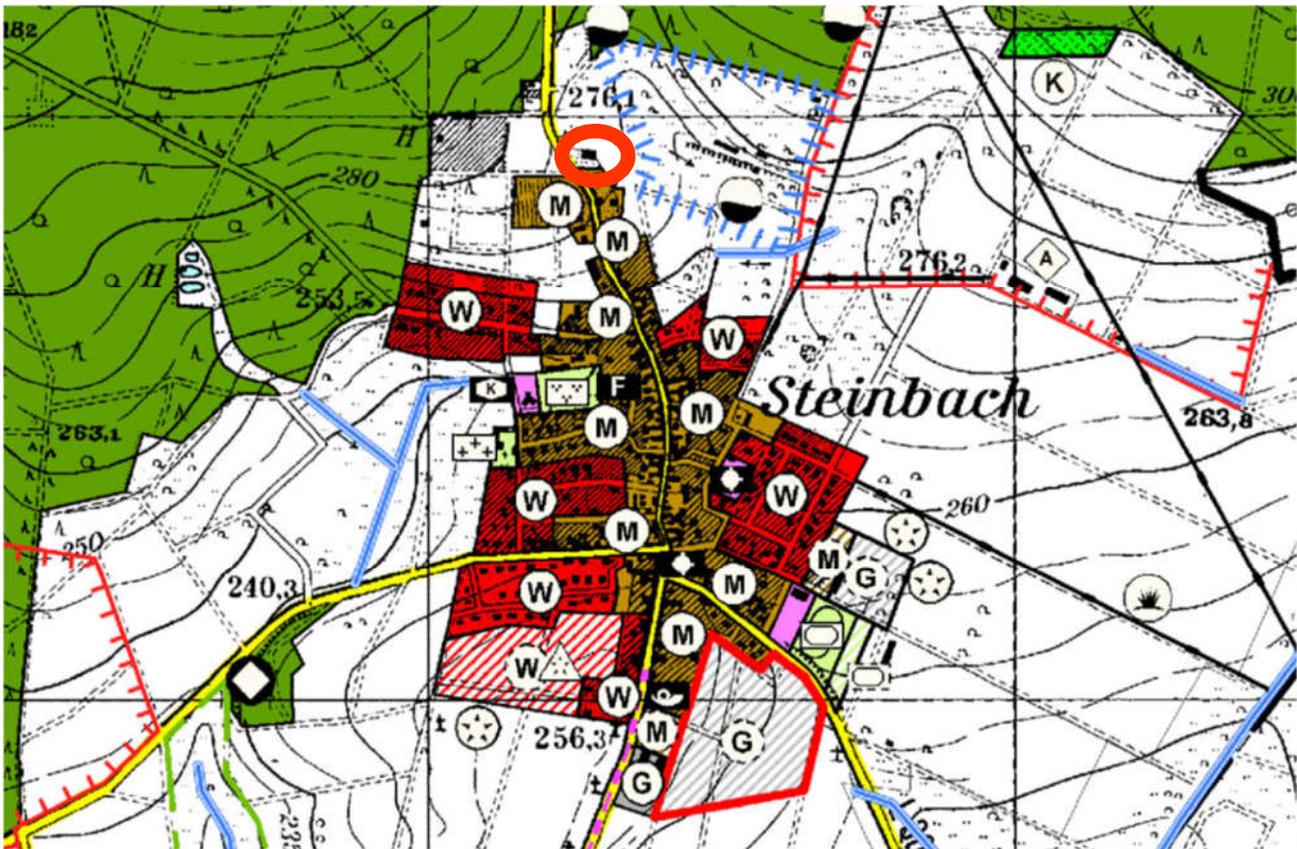


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP ((PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2000, Planbereich im Norden orangerot markiert)

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) gekennzeichnet.

### 3. Ziel und Zweck der Satzungsauflhebung

Mit der Aufstellung der Satzung im Jahr 2013 sollte das Baurecht für seitliche Dachüberstände einer bestehenden Halle zum Zweck einer trockenen Holzlagerung und für ein halboffenes Schutzdach zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen sowie der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hierfür geschaffen werden.

Der auf dem Grundstück befindliche Hof „Besteforst“ hat sich in den vergangenen Jahren als vollwertlicher landwirtschaftlicher Pferdebetrieb weiterentwickelt. Auf dem Betriebsgelände werden derzeit Familien- und Fremdpferde gehalten. Da das benötigte Grundfutter komplett selbst erzeugt wird, ist der Betrieb als privilegiert im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. In diesem Rahmen hat der Landwirt einen Bauantrag für einige bauliche Erweiterungen/Umnutzungen gestellt. Dieser beinhaltet:

- Nutzungsänderung des überdachten Holzlagers 1 als Lager für Pferdefutter und Reitzubehör
- Nutzungsänderung des überdachten Holzlagers 2 als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen
- Anbau eines Unterstands/Offenstall
- Bau einer Gartenhütte als Reiterstübchen
- Bau eines Reitplatzes mit Mistlagerstätte

- Bau eines Hühnerstalls
- Bau eines Rundbogenzelts als Heulager
- Bau von Pferdeunterständen/Außenfresständen
- Bau von Stellplätzen
- Entwässerung
- Neuversiegelung von Flächen

Diesen Vorhaben steht jedoch auf einem Teilbereich des Grundstücks die bisherige Satzung entgegen, die ein Mischgebiet festsetzt. Das Mischgebiet ist in der Satzung wie folgt definiert: „Mischgebiet zur Ausübung freizeithlicher und nebenerwerblicher, Land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Eine Wohnnutzung, eine Nutzung als Vergnügungsstätte sowie alle weiteren Nutzungen, außer den in Satz 1 festgelegten Nutzungen sind ausgeschlossen“. Ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ist somit in dem festgesetzten Mischgebiet unzulässig.

Daher soll die Ergänzungssatzung aufgehoben werden, so dass der Hof „Besteforst“ wieder gänzlich in den Außenbereich zurückfällt und die Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt werden können.

#### 4. Planverfahren

Gemäß § 34 (6) BauGB sind Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Somit erfolgt die Aufhebung der Satzung ebenfalls im vereinfachten Verfahren. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung und Aufhebung von Satzungen nach § 34 (4) nicht erforderlich.

#### 5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung erforderlich:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen

- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Ausweisung von Tabuflächen im Bereich der festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort.

Es wird auf die Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen:

„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“

([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelyv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelyv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

„Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“

([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelyv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelyv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

### 6.1. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage am Randbereich von Hadamar-Steinbach aus und liegt auf einer Höhe von ca. 270 m ü. NN.

Nach der GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGISCHE LANDSCHAFTSPLANUNG UND FORSCHUNG (GÖLF 2004) befindet sich Hadamar-Steinbach in der Großlandschaft „Limburger Becken“ (1) und dort im Landschaftsraum „Nördliches Limburger Becken“ (5514.07). Das Nördliche Limburger Becken ist eine wellig-hügelige, waldarme offene Ackerlandschaft mit intensiv bewirtschaftetem und groß parzelliertem, flurbereinigttem Offenland, das arm an landschaftsprägenden Elementen ist und nutzungsbedingt eine stark reduzierte Arten- und Biotopausstattung aufweist. Örtlich fallen mit Baumgehölzen bewachsene Erosionsrinnen auf. Über das Gebiet verstreut finden sich Wäldchen aus diversen spontan gewachsenen und gepflanzten Bäumen, kleine Gebüsche, Baumreihen und -gruppen aus Eiche, Hybrid-Pappel und Fichte sowie einzelne Obstbäume, die in der offenen weiten Landschaft starke optische Wirkung haben. Grünlandflächen konzentrieren sich auf Teile der Auen und Ortsrandlagen.

Sie werden überwiegend gemäht, seltener beweidet; ihre Vegetation ist stark verarmt und eintönig. Die wenigen Wälder sind überwiegend aus Eiche und Buche aufgebaut; in die Laubwaldbestände eingestreut liegen kleine Fichten-Forsten. An den Ortsrändern haben stellenweise Reste von Streuobstbeständen überdauert. Die zahlreichen, über die Ackerkomplexe verstreuten Zweckbauten der Aussiedlerhöfe sind auffällige Elemente der freien Landschaft, ebenso einige Windkraftanlagen. An Wegen und Straßen stehen einige Bildstöcke. Die zumeist kleinen, in den Ortskernen relativ dicht bebauten Ortschaften haben nach der Aussiedlung vieler landwirtschaftlichen Betriebe ihren bäuerlichen Charakter weitgehend verloren. Landschaftstypisch sind schwarze, traditionell mit Schieferplatten gedeckte Dächer. Fachwerkfassaden sind selten, in den Dörfern finden sich allerdings einige gepflegte, kulturhistorisch wertvolle Fachwerkhäuser. Größte Siedlung des Gebietes ist die Kleinstadt Hadamar, die mit ihrem großen Barockschloss und Bürgerhäusern den Charakter einer Residenzstadt aufweist. Am Stadtrand ist das exponiert auf dem Hexenberg gelegene schlossähnliche Bischöfliche Konvikt (19. Jahrhundert) ein weithin sichtbares Landschaftsmerkmal. Aus großen Teilen des Raumes bieten sich Fernblicke auf die Höhen des Westerwaldes. Im Gebiet liegen mehrere Steinbrüche (Kalkstein, Basalt) und ein Stausee.

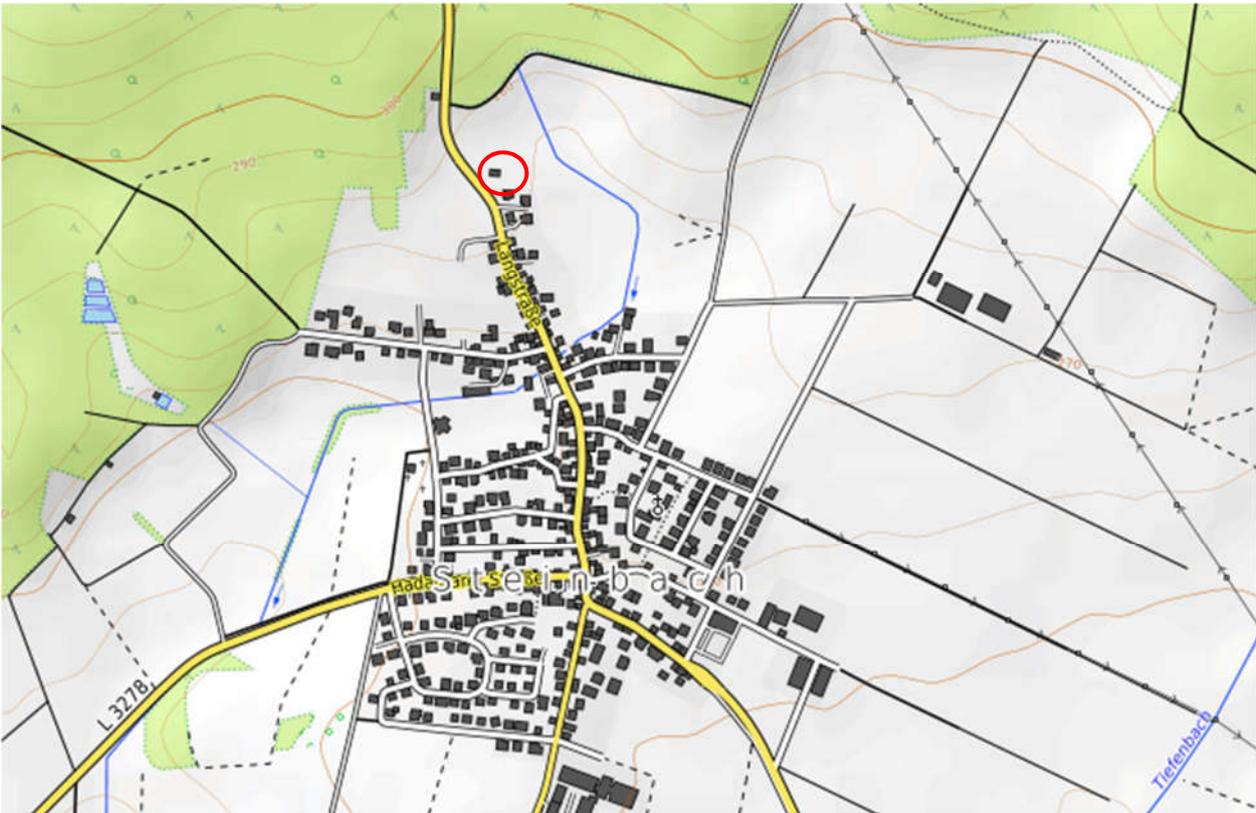


Abb. 3: Lage im Raum (Quelle: OpenStreetMap, im Internet unter: <https://opentopomap.org/#map=15/50.47555/8.10469>).

### 6.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### ***Biotop- und Nutzungsstrukturen***

Zur Beurteilung der Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen wurde die Fläche im Oktober 2022 begutachtet. Hierbei wurden sowohl die Flächen des Geltungsbereichs der aktuellen Satzung als auch die Flächen außerhalb, auf denen sich Bestandsgebäude befinden und durch den Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, begutachtet, da im Norden die Bestandsgebäude teilweise über den Geltungsbereich hinausragen. Die weiteren Flächen außerhalb des Plangebietes wurden ebenfalls auf ihre Biotopausstattung überprüft, da ein funktionaler Zusammenhang der Flächen besonders nach Osten hin stattfindet und diese auch unter der Bewirtschaftung des Hof Besteforst stehen. Im Folgenden wird daher der Geltungsbereich der aktuellen Satzung als Plangebiet separat von den weiteren Flächen außerhalb beschrieben.

Im Folgenden werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung beschrieben:

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um einen durch Bebauung bzw. Versiegelung geprägten Bereich. Mittig und nördlich an den Geltungsbereich angrenzend sowie darüber hinausgehend (siehe oben) befinden sich verschiedene Bestandsgebäude, welche als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen sowie der Tierunterbringung dienen (siehe Abb. 2 + 3 + 6). Sämtliche Gebäude sind aufgrund ihres versiegelnden Charakters den unbegrünten Dachflächen (KV-Typ Nr. 10.710) zuzuordnen. Die Bereiche um die Gebäude sind zu einem großen Teil gepflastert (KV-Typ Nr. 10.520) und damit, ebenso wie kleinere asphaltierte Abschnitte (KV-Typ Nr. 10.510), als nahezu bzw. völlig versiegelt zu bewerten. Im Osten des Plangebietes liegt zudem ein kleiner mit Rasengittersteinen verbauter Bereich, der hierdurch den befestigten und begrünnten Flächen (KV-Typ Nr. 10.540) zugeordnet wird und sich weiter nach Osten außerhalb des Plangebiets ausdehnt. Die weiteren Bereiche, besonders im Süden und Südosten, sind

mit Schotter bedeckte Flächen (KV-Typ Nr. 10.530). Aufgrund des stark anthropogen geprägten Charakters des Plangebiets ist nahezu keine Vegetation vorhanden. Als nennenswerte Strukturen sind lediglich die im Nordwesten befindlichen Einzelbäume, wozu eine Salweide (*Salix caprea*) sowie ein Apfelbaum (*Malus domestica*) gehören, und ein kleiner artenarmer, gemähter Wiesenbereich vorhanden (siehe Abb. 5). Des Weiteren ranken um den Hühnerstall im Norden Weinreben (*Vitis vinifera* subsp. *vinifera*), in welchem sich eine stark zurückgeschnittene Salweide (*Salix caprea*) befindet (siehe Abb. 5). Im Osten begrenzt zudem eine nicht durchgängige junge Mischhecke aus Fichte (*Picea abies*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Spierstrauch (*Spiraea* spec.) den Geltungsbereich (siehe Abb. 4). Im Süden verläuft des Weiteren von Westen nach Osten an der Grenze zum Geltungsbereich ein schmaler Wiesenstreifen, welcher ebenfalls artenarm ist und einer regelmäßigen Mahd unterliegt.



**Abb. 4:** Zufahrt zum Hof Bestforst westlich des Plangebietes.



**Abb 5:** *Geschotterter Bereich südlich der Bestandsgebäude im Süden des Plangebietes. In der Bildmitte ist der außerhalb befindliche Reitplatz zu sehen (Blick nach Osten).*



**Abb. 6:** *Mischhecke im Osten des Plangebiets, welche zugleich den Geltungsbereich abgrenzt (Blick nach Süden).*



**Abb. 7:** Blick auf Bestandsgebäude im Norden des Plangebietes, welche teilweise über den Geltungsbereich hinausragen (rechts im Bild hinter dem Einzelbaum befindet sich der Hühnerstall). Zudem sind der außerhalb liegende geschotterte Weg und die darauffolgende landwirtschaftlich genutzte Fläche zu sehen (links im Bild).



**Abb. 8:** Blick nach Südwesten auf die Bestandsgebäude des Plangebietes im Norden (rechts im Bild) sowie weiteren Gebäuden außerhalb (links im Bild).

Im Folgenden werden die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung beschrieben:

Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein asphaltierter und geschotterter Bereich an, welcher zum Teil als Zufahrtsmöglichkeit zum anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb dient. Hier finden sich zudem Wiesenbereiche mit Obstbäumen, welche sich nach Norden hin fortsetzen. Als Arten treten vermehrt Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Kratzdisteln (*Cirsium spec.*) sowie kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des Hühnerstalls und einer Halle sowie eine gepflasterte Fläche, welche teils in diesen hineinragen. Unmittelbar weiter nördlich verläuft ein geschotterter Weg, welcher sich nach Westen über den Geltungsbereich fortsetzt und sich nach Osten bis zur Begrenzung des Grundstücks ausdehnt. Im Norden des Wegs befinden sich weitere Grundstücksanteile, welche zu einem großen Teil mit Nutztieren bewirtschaftet werden bzw. als Auslaufmöglichkeit dienen. Die Fläche verläuft von Westen nach Osten und knickt dort nach Süden ab. Sie ist zugleich im Norden, Nordwesten und Osten Grenze zu den benachbarten und nicht vom Hof Besteforst bewirtschafteten Flächen. Auf dem Grundstück liegen zudem mehrere Bestandsgebäude, wozu ein Lagerzelt, Teile zweier Pferdeunterstände –welche auch in den Geltungsbereich der Satzung hineinragen – sowie eine Tragfluhalle im Südosten gehören. In unmittelbarer Nähe werden Heuballen gelagert.

Nach Osten findet außerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Satzung ein fließender Übergang zu weiteren Bestandsgebäuden sowie versiegelten bzw. nahezu versiegelten Flächen statt, welche daher analog zu jenen innerhalb des Geltungsbereichs gewertet werden. Hier ist zudem ein Reitplatz vorzufinden. Auf einem großen Schotterplatz werden des Weiteren Heuballen gelagert und landwirtschaftliche Geräte abgestellt. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung bestehen auch hier kaum Vegetationsstrukturen. Ein Wiesenbereich bildet die östliche Grenze des Grundstücks. Auf der Wiese sind verschiedene Arbeitsutensilien abgestellt, welche teils von Gräsern überwachsen sind. Die anderen Bereiche unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Die vorgefundene Gräserschicht setzen sich hauptsächlich aus Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) zusammen. Als krautige Arten konnten Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*), Weißklee (*Trifolium repens*) sowie die Gewöhnliche Nachviole (*Hesperis matronalis*) nachgewiesen werden. Hier ist auch ein runder umzäunter Platz mit sandigem Untergrund vorzufinden, welcher für Pferde genutzt wird. Der Wiesenabschnitt verläuft am Rand des Grundstücks weiter nach Süden und dann nach Westen durch den Geltungsbereich der aktuellen Satzung (siehe oben), wo er allerdings nur als schmaler Streifen auftritt.

Gepflasterte und asphaltierte Bereiche finden sich als Zuwegungsmöglichkeiten zwischen den Gebäuden sowie südlich davon.

Das Vorhandensein von besonderen Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, wird in allen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

### **Tiere**

Aufgrund der vorhandenen stark anthropogen geprägten Strukturen mit geringer Vegetation ist davon auszugehen, dass lediglich weit verbreitete Arten das Plangebiet aufsuchen, weshalb auf weitere Untersuchungen verzichtet wurde.

## **6.1.2 Geologie und Boden**

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die Lage im Känozoischem Gebirge und hier im geologischen Strukturraum der „Limburger Becken“ bestimmt. Als Gesteinsarten steht hier hauptsächlich z. T. kalkhaltiger Schluff an (HLNUG 2022-3).

Die natürlicherweise anstehenden Böden des Plangebietes sowie der zu betrachtenden Flächen außerhalb sind Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden, welche aus pleistozänem Löss entstanden sind (HLNUG 2022-1). In den Bereichen im Plangebiet sowie außerhalb, welche versiegelt bzw. stark anthropogen überprägt sind, liegen keine bzw. nur noch eingeschränkt die natürlichen Bodenfunktionen mehr vor.

Im Plangebiet sind weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen bekannt.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen, Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet, aufgrund der starken anthropogenen Veränderung, zusammenfassend keine herausragende Bedeutung zu.

### 6.1.3 Fläche

Die Fläche der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist ca. 0,11 ha groß und setzt sich aus Bestandsgebäuden sowie geschotterten und gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen zusammen. In der aktuellen Satzung sind die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich und östlich der Gebäude sowie außerhalb im Westen sowie Nordwesten befinden sich festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).

Auf den weiteren außerhalb liegenden Flächen des Grundstücks befinden sich weitere Bestandsgebäude, welche ebenfalls von versiegelten Bereiche umgeben sind. Des Weiteren dienen die Freiflächen als Auslaufmöglichkeit für Nutztiere.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2000) ist der Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit stimmt die Darstellung auch mit der Gebietsausweisung dem durch Satzungsauflhebung nach § 35 BauGB erwirkten Baurecht als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich überein und muss nicht angepasst werden.

## 6.1.4 Klima und Luft

Nach der Wuchsklimagliederung wird der Bereich des Plangebietes der Stufe „ziemlich kühl“ (6) mit mäßiger relativer Spätfrostsicherheit zugeordnet, wobei in geeigneten Lagen intensiver Ackerbau möglich ist (ELLENBERG & ELLENBERG, 1974).

### *Lokalklima*

Die Grünflächen des Plangebietes und außerhalb davon tragen aufgrund ihrer kleinen Fläche nur geringfügig zu einer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion bei. Ihre Funktion als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die zum klimatischen Ausgleich am Rande des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beiträgt, ist daher lediglich im geringen Ausmaß vorhanden. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die versiegelten Flächen wiederum sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken.

Die auf der Methode der Bioindikation durch Flechten beruhende Luftgütekarte weist für den Bereich des Plangebietes insgesamt eine mittelhohe lufthygienische Belastung auf (HLUG 2009).

Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes aufgrund der geringen Durchgrünung und des hohen Versiegelungsgrads eine geringe lokalklimatische Bedeutung zu.

## 6.1.5 Wasser

### *Oberflächengewässer*

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich keine innerhalb des Plangebietes. Östlich außerhalb des Plangebietes in rund 80 m Entfernung verläuft der Holzbach, welcher zunächst nach Süden verläuft und danach vor dem Siedlungsgebiet von Steinbach nach Westen abknickt, welches er verrohrt durchläuft. Daraufhin fließt er weiter westlich wieder als offenes Gewässer (HLNUG 2022-4).

Insgesamt kommt dem Plangebiet für Oberflächengewässer keine Bedeutung zu.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges und gehört hierin dem Teilraum des „Tertiär des Westerwaldes“ an. Die Flächen werden der hydrogeologischen Einheit „Tertiäre bis quartäre Alkalibasalte und Phonolithe des Westerwaldes“ zugeordnet. Der Grundwasserleitertyp wird als Grundwasserleiter eingestuft (HLNUG 2022-2).

Die Grundwasserergiebigkeit des Plangebietes liegt bei >15-50 l/s mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk und ist somit hoch. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird mit durchlässig bis schlecht durchlässig angegeben, sodass die Verschmutzungsempfindlichkeit als mittel bis sehr gering einzustufen ist. Die Gesamthärte des Wassers wird mit 4 bis 12°dH als „weich bis mittelhart“ angegeben (HLFB 1985).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Trinkwasserschutzzone eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Schutzzone II „WSG Schacht- u. Bohrbrunnen Steinbach“ befindet sich in ca. 90 m Entfernung östlich des Plangebietes (HLNUG 2022-2).

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen gegeben.

Für den Grundwasserhaushalt übernimmt das Plangebiet keine besonderen Funktionen, sodass dem Plangebiet zusammenfassend für das Schutzgut, auch aufgrund der anthropogenen Veränderung, keine herausragende Bedeutung zukommt.

### 6.1.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild des Plangebiets und der umliegenden Flächen wird durch die Lage nördlich des Siedlungsrandes von Steinbach mit Bebauung und umliegenden bewirtschafteten Flächen sowie der angrenzenden Verkehrsstraße im Westen geprägt. Der westliche Bereich des Plangebietes dient als Parkplatz und Zufahrtmöglichkeit zum Hof Besteforst. Im Norden begrenzt die Bebauung den Geltungsbereich, welche allerdings teilweise über diesen hinausragt. Im Osten und Süden befinden sich gepflasterte bzw. geschotterte Flächen, die das Plangebiet begrenzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wege dienen der Befahrung durch landwirtschaftliche Maschinen. Aufgrund der zusätzlich vorhandenen Umzäunung kommt den Flächen keine Erholungseignung zu.

Insgesamt kommt dem Planungsgebiet sowie den außerhalb liegenden Flächen des Grundstücks aufgrund seiner Lage und Ausstattung keine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild zu. Weitreichende Sichtbeziehungen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Wald- und Feldgehölzbereiche, welche das Grundstück umgeben, nicht möglich. Eine besondere Fernwirkung besitzen die Flächen des Plangebietes ebenfalls nicht.

### 6.1.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Aufgrund des angesiedelten landwirtschaftlichen Gewerbes kommen dem Plangebiet wirtschaftliche Funktionen zuteil.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Siedlungsbereich von Steinbach an, sodass Wohnnutzungen betriebsbedingt bereits durch Lärmemissionen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind durch Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt sodass diese eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft besitzen. Zudem bietet der Hof Besteforst Waren aus eigener Bewirtschaftung an, welche vor Ort zu erwerben sind.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Forstwirtschaft.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### 6.1.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. In rund 240 m Entfernung nördlich des Plangebietes erstreckt sich das insgesamt rund 154 ha große FFH-Gebiet „Spitzberg, Gackenberg und Tongruben von Hintermeilingen“ (Nummer 5514-302). Westlich des Plangebietes in rund 1.500 m Entfernung beginnen des Weiteren die Flächen des insgesamt rund 145 ha großen FFH-Gebietes „Heidenhäuschen“ (Nummer 5514-301) sowie dem hiermit nahezu deckungsgleichen Naturschutzgebiet „Heidenhäuschen“ (HMUKLV 2022).

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Schutzzone II „WSG Schacht- u. Bohrbrunnen Steinbach“ befindet sich in ca. 90 m Entfernung östlich des Plangebietes (HLNUG 2022-4).

### 6.2. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Wasser sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen

Durch die Aufhebung der Satzung ergeben sich keine unmittelbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Dies betrifft auch Maßnahmen im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes.

Da dem Plangebiet nach Satzungsauflhebung das Baurecht nach § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zugesprochen werden kann, tritt bei weiteren Baumaßnahmen § 18 (2) BNatSchG in Kraft.

### 6.3. Zusammenfassung Natur und Landschaft

Die Satzungsauflhebung erfolgt im Wesentlichen auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen. Hierbei wird Baurecht nach § 35 BauGB für privilegierte Vorhaben im Außenbereich erwirkt sodass eine weitere Bebauung möglich ist. Durch die Aufhebung der Satzung kommt es zu keinen unmittelbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch sowie den Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher nicht vorgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da dieser die Flächen bereits als „landwirtschaftliche Flächen“ ausweist und diese somit dem aktuellen und zukünftigen Nutzungszustand entsprechen.

Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird und durch Aufhebung der Satzung eine gleichbleibende Nachnutzung erfolgt, werden weitere wertvolle Flächen im Landschaftsraum geschont.

Lokalklimatische Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Flächengröße, der bereits vorhandenen Gebäude, welche als Wärmeinseln fungieren sowie des versiegelten Grades als sehr gering einzustufen.

Die Flächen eignen sich aufgrund der Gewerbenutzung nicht zur Erholung. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen geprägt, wobei weite Sichtbeziehungen nicht möglich sind.

Der Hof Besteforst bietet tierische und pflanzliche Waren aus Eigenproduktion an, sodass das Plangebiet für das Schutzgut Mensch eine hohe Bedeutung besitzt.

Die Satzungsauflhebung und die damit verbundene Erlangung des Baurechts führt zu einer gleichbleibenden Nachnutzung des bereits landwirtschaftlich genutzten Plangebietes, welches bereits stark anthropogen überprägt sind. Da es durch die Satzungsauflhebung zu keiner Beanspruchung von Flächen über das jetzige Maß und damit zu keiner weiteren Beeinträchtigung kommt, ist das Vorhaben in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Hadamar/Aßlar, 17.11.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



## Quellenverzeichnis

- BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BNATSCHG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022.
- ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.
- GÖLF (GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGISCHE LANDSCHAFTSPLANUNG UND FORSCHUNG GBR) (2004): Landschaftsräume der Planungsregion Mittelhessen - Landschaftskundliche Grundlagen für die Landschaftsplanung. Herausgegeben vom Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde. Wetzlar 2004.
- HLFB (HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG) (1985): Karten und Erläuterungen zu den Übersichtskarten 1:300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers von Hessen. Wiesbaden.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 26.09.2022.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-2): Fachinformationssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 23.09.2022.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-3): Geologie-Viewer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 19.09.2022.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-4): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 21.09.2022.
- HLUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE) (2009): Flechten als Anzeiger der Luftgüte und des Klimawandels. Fachhochschule Gießen-Friedberg. Wiesbaden. 47 S.
- HMUCLV (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2022): Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG). Im Internet unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de/>, letzter Abruf am 23.09.2022.
- HMWVL (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG) (Hrsg.) (1997): Klimafunktionskarte 1: 200 000. Wiesbaden.
- PLANUNGSGRUPPE SEIFERT (2000): Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar. Maßstab 1:10.000.
- PLANUNGSGRUPPE SEIFERT (2013): Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Flur 1, Flurstück 1“, Stadt Hadamar, Stadtteil Steinbach