



**Stadt Solms**

**2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„In der hintersten Hölle“**

**Stadtteil Albshausen**

**B E G R Ü N D U N G**

**13. Januar 2021**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
B. Eng. Gabriela Alibozek  
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



**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)

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes .....	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4.4	Informelle Planung .....	6
4.5	Schutzgebiete .....	6
4.6	Denkmalschutz .....	6
4.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz .....	6
5.	Planverfahren .....	8
5.1	Verfahrensstand .....	8
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	8
6.1	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung .....	8
6.2	Festsetzung nach Landesrecht .....	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
8.	Erschließung .....	10
8.1	Verkehr .....	10
8.2	Ver- und Entsorgung .....	10
9.	Immissionsschutz .....	11
10.	Flächenbilanz .....	12

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Albshausen im Bereich der stillgelegten Grube Laubach. Er umfasst die beiden Paintball-Spielfelder im Süden des Grubengeländes sowie den Weg zwischen dem Grubengelände und dem westlich angrenzenden Wald. Westlich davon schließen sich Waldflächen an, östlich das gewerblich genutzte ehemalige Grubengelände und ebenfalls Wald; im Süden gibt es eine extensiv genutzte Grünfläche, welche als Altlastenfläche im Altlastenverzeichnis des Umweltatlas Hessen (HLNUG 2019-3) kategorisiert wird. Im Norden grenzt das C-förmige Plangebiet an bestehende Gartenanlagen (Gartenbauverein Vogelhütchen) sowie an die vorhandene Wohnbebauung des Ortes an.

Der über 11.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ und geht im Bereich der südlichen Paintballanlage über diesen hinaus. Der ursprüngliche Bebauungsplan umgrenzt zum einen als Mischgebiet ausgewiesene Flächen östlich des Laubacher Wegs, die lange Zeit für ein Hotel und einen Saunapark genutzt wurden, sowie das gewerblich genutzte Gelände der stillgelegten Grube Laubach mit einigen Gebäuden, die im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als Kulturdenkmale aus geschichtlichen und technischen Gründen geführt werden. Am südlichen Ende des Grubengeländes befinden sich die Räumlichkeiten der Paintballanlage „Paintball Base Hessen“ mit Zufahrt- und Stellplatzflächen. Des Weiteren umschließt der Geltungsbereich diverse landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

## 2. Bestand

Im Westen besteht das Plangebiet aus einem im derzeitigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Weg, der sich entlang des vorhandenen Gewerbegebietes erstreckt. Dieser wird jedoch als landwirtschaftlicher Weg genutzt. Südlich daran anschließend befindet sich eine größere Fläche, die zwei voneinander getrennte, 2004 genehmigte Paintball-Felder sowie einige Gehölzstrukturen und den dazugehörigen Verbindungsweg im Osten umfasst. Das Gebiet fällt in Richtung Norden zum Ortskern hin ab.

Das Umfeld des Bebauungsplanes ist hauptsächlich durch Waldbestand, die Gebäude der ehemaligen Grube Laubach sowie Stellplatzflächen und Gebäude der Paintball-Base Hessen geprägt.



Abb. 1. Das untere Paintball-Feld; Blick von Südwesten  
(PB Koch, 2019)



Abb.2. Landwirtschaftsweg im Planbereich; Blick von Nordwesten  
(PB Koch, 2019)

### 3. Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Stadt Solms beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der hintersten Hölle“, um für die bisher nicht im Bebauungsplan befindliche südliche Paintballanlage ein Planungsrecht zu schaffen und den Gesamtstandort „Paintball-Base Hessen“ als Sondergebiet gewerbliche Paintballanlage (SO<sub>gewerbliche Paintballanlage</sub>) auszuweisen. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer Zweckbestimmung für gewerbliche Paintballanlagen ist eine zweckmäßige Lösung und soll in dem gegebenen Fall gewährleisten, dass die entsprechende Fläche auch nach einem möglichen Wechsel des Betreibers ausschließlich für den Zweck einer gewerblich betriebenen Paintballanlage genutzt wird. Ohne diese Änderung wäre die Ansiedlung einer Bandbreite verschiedener allgemeiner gewerblicher Nutzungsarten rechtlich zulässig. Mit der Einbeziehung der südlichen Paintballanlage in den Bebauungsplan möchte die Stadt Solms das Interesse des Eigentümers an einer langfristigen Sicherung des Standorts unterstützen.

Zudem wird eine Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen zugunsten eines landwirtschaftlichen Weges im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt. Dies dient dazu, die bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte öffentliche Verkehrsfläche rechtlich ihrer tatsächlichen Nutzung anzupassen. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 49, 50/1 und 50/2 können, sofern sie zukünftig dem Bebauungsplan entsprechend gewerblich genutzt werden sollen, über bislang städtische Wegeparzellen innerhalb des Gewerbegebietes erschlossen werden.

Im Plangebiet befindet sich ein ca. 10 m breites bewaldetes Gebiet. Dieses war bisher als Gewerbegebiet festgesetzt und wird daher mit in das Sondergebiet übernommen. Durch eine Festsetzung als Fläche zum Erhalt bleibt der bewaldete Bereich jedoch in seiner Grundstruktur erhalten. Eine Beeinträchtigung des Waldbestandes durch bestehende Nutzung ist nicht zu erwarten.

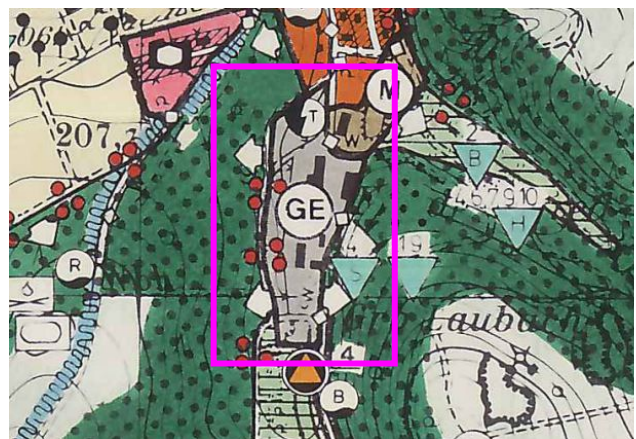
### 4. Planungsrechtliche Grundlagen

#### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RP Gießen 2010) wird der südliche Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Teil als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die öffentliche Verkehrsfläche grenzt den Geltungsbereich nach Westen zum „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ ab. Für den Teilbereich, der sich außerhalb des „Vorranggebietes Siedlung Bestand“ befindet, sind zudem zwei Überlagerungen dargestellt. Zum einen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und zum anderen ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 1996 ist die Fläche, einschließlich der als Paintball-Felder genutzten Bereiche, als Bestandsfläche Gewerbegebiet dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „In der hintersten Hölle“ widerspricht dieser Darstellung jedoch, sodass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert werden soll. Der Bereich südlich der Bestandsgebäude soll künftig als Sonderbaufläche dargestellt werden. Der Rand des Plangebiets ist als „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Des Weiteren ist festgelegt, dass am östlichen Rand ein „natürlicher Waldrand“ aufgebaut werden soll.

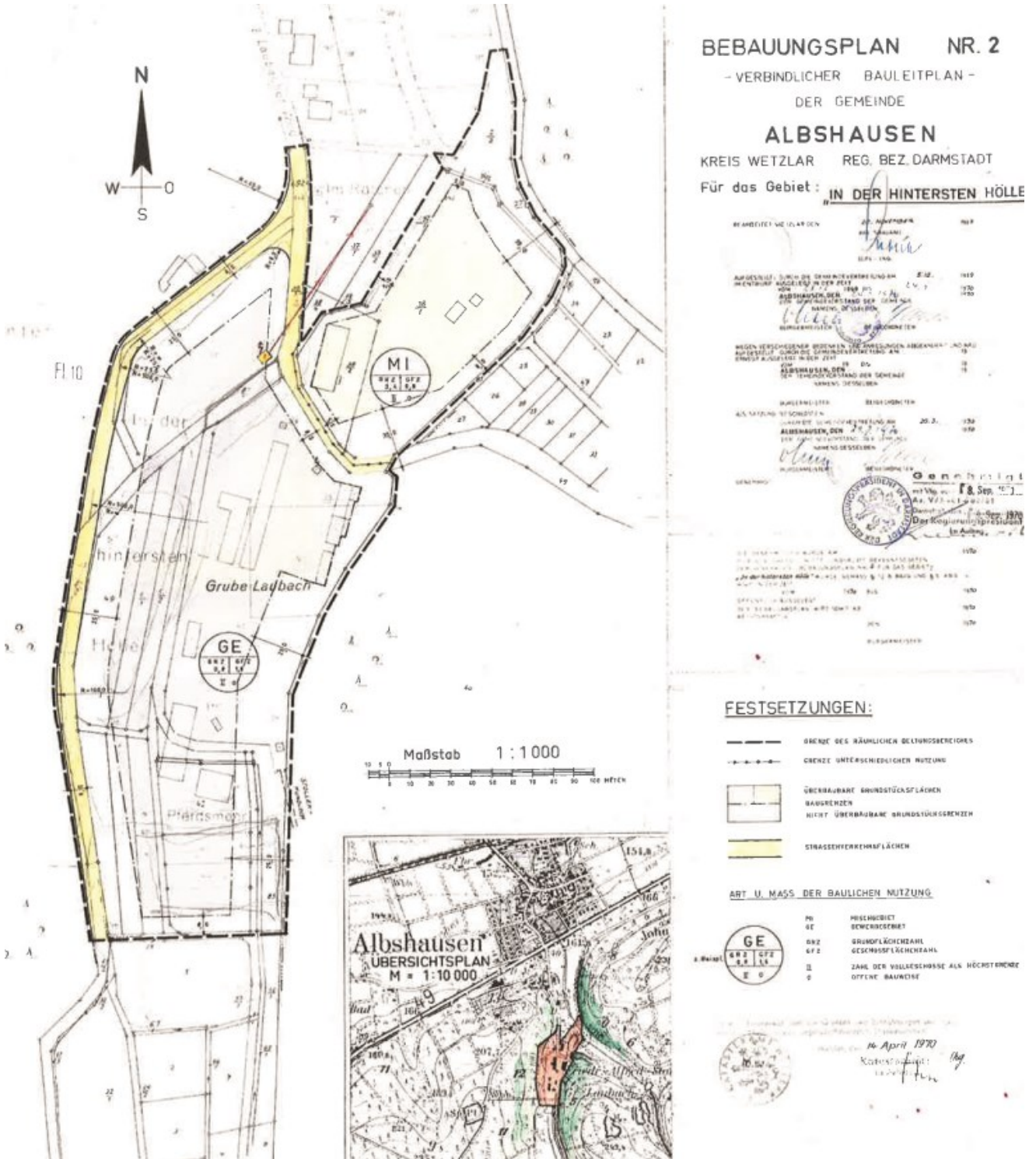


*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Solms (1996), unmaßstäblich.*



### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet „In der hintersten Hölle“ besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1970. Dort ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und die öffentliche Verkehrsfläche im Westen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Das südliche der beiden Paintball-Felder liegt außerhalb des Geltungsbereiches. An dieser Stelle muss der bestehende Bebauungsplan „In der hintersten Hölle“ erweitert werden.



Rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1970, Abbildung unmaßstäblich

#### 4.4 Informelle Planung

Es existieren keine informellen Planungen für das Plangebiet.

#### 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem naturschutzfachlichen oder wasserrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet, jedoch befinden sich mehrere Schutzgebiete in der Nähe.

Östlich grenzt die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes 532-192 „WSG Friedrich-Alfred-Stollen in Solms Albshausen“ an. Dieses Schutzgebiet befindet sich derzeit im Festsetzungsverfahren. Schutzzone III desselben Gebietes beginnt rund 400 m südlich davon (HLNUG 2019-2).

Circa 200 m westlich des Plangebietes befindet sich die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 532-146 „WSG TB Hinkbach, Solms-Burgsolms“ sowie überlappend Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 532-140 „WSG FB Stockwiese, Solms-Albshausen“. Die Schutzzone II der beiden Schutzgebiete befindet sich ca. 500 m westlich vom Plangebiet entfernt. Ausgehend vom Plangebiet befindet sich die Schutzzone II des Schutzgebietes 532-140 in ca. 800 m Entfernung, die Schutzzone I in ca. 1.200 m Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Rund 800 m westlich liegt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 532-190 „WSG Solms TB In der Mainbach“ (HLNUG 2019-2).

Circa 1.000 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 1532034 „Borngrund bei Oberndorf“ und rund 1200 m östlich davon das FFH-Gebiet 5416-301 „Weinberg bei Wetzlar“. In einem Radius von 1.500 m befinden sich ansonsten keine weiteren Schutzgebiete. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet sich ca. 1.100 m nördlich.

#### 4.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Im weitergehenden Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans befinden sich einige Gebäude, die im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als Kulturdenkmale aus geschichtlichen und technischen Gründen geführt werden. Zu nennen sind hier die ehemaligen Anlagen auf dem Zechenplatz der Grube Laubach. Dazu zählen das frühere Zechenhaus samt Waschkaue und der Friedrich-Alfred-Stollen (Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2019-2). Die Grube Laubach zählt neben der Grube Maria bei Leun und der Grube Heinrichsegen bei Ehringshausen zu den wenigen erhaltenen Grubenanlagen im Altkreis Wetzlar (Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2019-2).

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und 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).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

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 Bebauungsplanänderung. Altablagerungen befinden sich jedoch auf der südlich angrenzenden, extensiv genutzten Grünfläche, außerhalb des Geltungsbereiches.

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.

Auf dem Grundstück Flur 10, Flurstücknummer 40, 41, 42, 83/3, 50/2, 87/1 und 51 ist unter der ALTIS-Nr. 532.021.010-001.002 ein Altlast- bzw. Sanierungsbedarf festgestellt worden.

Auf dem Grundstück Flur 9, Flurstück 66/3 ist unter der ALTIS-Nr. 532.021.010.-000.004 eine altlastenverdächtige Fläche eingetragen. Es handelt sich um eine Altablagerung eines ehemaligen Gemeindepfandmüllplatzes.

Bei Bodenaushubarbeiten sollte auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten vorhanden sein sollten, wäre eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde bzw. Regierungspräsidium Gießen) zu melden und umgehend zu sanieren.

Im Planungsraum direkt befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen. Die Altfläche der Art Altablagerung „Ehem. Gemeindepfandmüllplatz“ befindet sich südlich angrenzend zum Geltungsbereich. Im Rahmen von 1999/2000 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen wurde ein lokal geringes Emissionspotential für das Umweltmedium Bodenluft belegt. Daher wurde in einem Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen an die Stadt Solms festgehalten, dass im Falle einer Nutzungsänderung auf oder im Nahbereich der Altablagerungsfläche eine Überprüfung der damaligen Einschätzung notwendig ist. Dazu werden zunächst auf dem Deponiekörper Bodenluftuntersuchungen auf Permanentgase (Methan, Kohlendioxid, usw.), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) empfohlen. Sollten dabei relevante Bodenluftbelastungen festgestellt werden, ist eine entsprechende Ausbreitung der Deponiegase in Richtung des Planungsraumes zu untersuchen.

Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagekräftige Luftbilder vor. Die Auswertung hat keinen begründeten Verdacht ergeben. Falls im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04- Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

## 5. Planverfahren

Da sich die südliche Paintballanlage im Außenbereich befindet, sind die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB nicht gegeben. Insofern wird die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d.h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3(2) BauGB ein Zeitraum von mindestens 30 Tagen gewählt.

### 5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 25.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 13.02.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:  
14.02.2020 bis 21.02.2020, Bekanntgemacht: 13.02.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 14.02.2020 bis 13.03.2020.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 31.07.2020 bis 07.09.2020, Bekanntgemacht: 23.07.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:  
31.07.2020 bis 07.09.2020.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 15.12.2020.

## 6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung soll die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ in Solms-Albshausen rechtlich abgesichert werden. Im Rahmen des Verfahrens soll zum einen die Nutzung der bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 gelegenen südlichen Flächen (oberes Sportfeld) als Flächen einer gewerblichen Paintballanlage, zum anderen die Nutzungsänderung der nördlichen Flächen (unteres Sportfeld) planerisch geregelt werden. Dazu kommt noch die Nutzungsänderung für die Wegeparzelle im Westen sowie die Ausweisung der neuen Verkehrserschließung der bisher ungenutzten Gewerbeflächen über das Flurstück 87/1.

### 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gewerbliche Paintballanlage (SO<sub>gewerbliche Paintballanlage</sub>). Das Planungsgebiet wird daher gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Gebiete, die insbesondere in Betracht kommen, sind unter § 11 BauNVO Abs 2 und 3 aufgelistet. Für die Sondergebiete sieht das Baugesetzbuch keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor, d.h. die Zulässigkeit richtet sich lediglich nach der festgesetzten Sondergebietsdefinition.

Im Sondergebiet gewerbliche Paintballanlage (SO<sub>gewerbliche Paintballanlage</sub>) sind nur gewerblich betriebene Paintballanlagen und die diesen Zweck dienenden Einrichtungen sowie andere zur Abwicklung der



Spiele notwendigen Anlagen wie Unterstände für die Spieler, etc. zulässig. Das bedeutet, dass im Falle eines künftig möglichen Wechsels des Betreibers als Folgenutzung nur eine Nutzung als Paintballanlage möglich ist.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird eine Höhenbegrenzung sowie Grundflächenbegrenzung festgesetzt. Für das Sondergebiet SO<sub>gewerbliche Paintballanlage</sub> wird keine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO festgesetzt, sondern eine maximale zulässige Grundfläche der Hochbauten von insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

Der Zweckbestimmung dienende Gebäude der bestehenden Paintballanlage (Empfang- und Kassenbereich, Lager, Umkleide- und Sanitärbereich) sind von der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Flächen außerhalb der bestehenden Paintball-Netze sollen dem Aufenthalt der Spieler dienen. Zukünftig wird jedoch die Errichtung der Gebäude auf dem Gelände nicht ausgeschlossen.

Die Lage am Ortsrand lässt eine gewisse Freiheit bezüglich der Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen zu. Allerdings erfordert der direkt angrenzende Wald auch die Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund sollen die zulässigen Gebäude und andere baulichen Anlagen in der Höhe begrenzt werden. Die bestehende Einfriedung der Sportfelder hat eine Höhe von ca. 6,0 m und ist mit dem Umfeld verträglich. Demzufolge wird für Hochbauten eine maximale zulässige Höhe von 6,5 m festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ wird eine abweichende Regelung in Bezug auf den Abstand der Zaunanlage getroffen. Abweichend von den Vorschriften des § 6 HBO ist eine Zaunanlage bis 6,5 Höhe innerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

## 6.2 Festsetzung nach Landesrecht

Damit sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden angrenzenden Waldstrukturen einfügt, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen der Spielfelder, der Gestaltung der Zuwegung, etc. auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Diese werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Zulässigkeit und Gestaltung der Spielnetze

Die Spielflächen sind zwingend durch entsprechende Paintball-Netze voneinander abzugrenzen sowie vollständig umlaufend einzufrieden. Die Einfriedung der Spielfelder der Paintballanlage innerhalb des Geltungsbereiches darf eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Markierungskugeln zu verhindern, sind Netze mit einer Maschenweite nicht größer als 5 mm und kräftigem Flechtgarn zu verwenden und regelmäßig zu überprüfen. So kann sichergestellt werden, dass die Paintballkugeln das nähere Umfeld wie z.B. den Eingangsbereich zur Trinkwassergewinnungsanlage nicht negativ beeinflussen kann.

- Spielflächen

Die eigentlichen Spielflächen der Paintballanlage und teilweise angrenzende Flächen sind im Unterbau geschottert und mit Kunstrasen ausgelegt. Um die Bildung von Pfützen bei Regenereignissen zu verhindern, wurde beim Kunstrasen eine wasserdurchlässige Ausführung gewählt. Im Falle einer erneuten Anlage der Sportfelder sind wasserdurchlässige Bodenbeläge und ausschließlich umweltschonende Füllmaterialien (Sand, Kork) anstelle von Kunststoff anzuwenden.

- Nebenflächen

Die notwendige Zuwegung sowie die an die Sportfelder angrenzenden Nebenflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Eine Versiegelung ist unzulässig.

## 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

- **Beschränkung des Versiegelungsgrades**

Zum Zweck des Boden- und Grundwasserschutzes wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Dies gilt auch für die Erneuerung von Bodenbelägen, z.B. im Bereich des Parkplatzes. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Die im Geltungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnete Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszubilden

- **Erhalt des Baumbestandes**

Im Osten umfasst das Plangebiet Waldflächen, die sich Richtung Osten weiter fortsetzen. Auftretende Baumarten sind Fichten, Rotbuchen und Eichen. Des Weiteren befinden sich am Südrand, an der nach Süden hin steil ansteigenden Böschung, gemischte Gehölzbestände. Die beiden Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum Erhalt festgeschrieben.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung an die Laubacher Straße. Parkmöglichkeiten sind auf dem angrenzenden Areal in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 generiert kein weiteres Verkehrsaufkommen.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Die angrenzenden Gebäude sind durch die Laubacher Straße bereits vom Norden an das Versorgungsnetz angeschlossen. Das Plangebiet umfasst lediglich zwei Sportfelder mit dazugehörigen Nebenflächen, so dass eine Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz (Schmutzwasserentsorgung, etc.) der Stadt Solms nicht als problematisch angesehen wird. Die Anbindung an Elektrizitätsnetz ist vorhanden (Beleuchtung der Sportfelder).

Bei einer Nutzungsänderung des gesamten Gebietes der ehemaligen Grube Laubach wird aus Sicht der Unteren Wasserbehörde eine Überprüfung des in dem Plangebiet vorhandenen Netzes von Schmutz-

wasser- und Niederschlagswasserkanälen empfohlen. Eine Neuordnung der Entwässerung des Planungsgebietes wird als dringend notwendig angesehen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung als Grundschutz wird durch die Stadt Solms gewährleistet. Dabei ist laut zuständiger Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 Ltr./ Min. (entspricht 48 m<sup>3</sup>/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit sowie zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zu beachten. Der Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

## 9 Immissionsschutz

Die Paintballanlage ist als Freizeitanlage einzustufen. Dabei handelt es sich im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Die Öffnungszeiten der Paintballanlage sind Mittwoch bis Sonntag von 9 bis 17 Uhr. Wird es bei Veranstaltungen für An- und Abreise noch jeweils eine Stunde hinzugerechnet, kann es von 8 bis 18 Uhr zu eventuellen Lärmimmissionen kommen. Abends und nachts findet kein Spielbetrieb statt. Laut Angaben des Betreibers gibt es Liga-Spiele ausschließlich am Wochenende. Unter der Woche ist daher von einem geringeren Verkehrsaufkommen auszugehen. Das gleiche gilt für Zuschauerlärm. Das eigentliche Abschießen eines Paintball-Gewehres erfolgt vergleichsweise geräuscharm.

Da sich auf dem Gelände eine Eisenbiegerei befand, bei der Produktionslärm und ein dazugehöriges erhöhtes Verkehrsaufkommen anfiel, ist von den Anwohnern dahingehend eine gewisse Lärmtoleranz zu erwarten. Außerdem befindet sich das nördliche, 2004 genehmigte Sportfeld in ca. 300 m von der ersten Wohnbebauung im Nordosten. Zusätzlich soll die Geräuschkulisse insbesondere am Wochenende auf ein Minimum reduziert und unnötige Lärmimmissionen vermieden werden. Daher ist keine relevante Beeinträchtigung hinsichtlich des Lärms zu erwarten.

## 10 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beträgt 11.011 m<sup>2</sup>. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
Sondergebiet gewerbliche Paintballanlage (SO gewerbliche Paintballanlage)		7.812
Davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen	319	
Flächen für Wald		861
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg		2.338
<b>Gesamtfläche</b>		<b>11.011</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ verliert nur im Bereich seiner Änderung innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Solms/ABlar, 13.01.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*J. Anelt*