



Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 5**  
**„Unter den Eichen“**

**1. Änderung**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Satzung

Planstand: 20.02.2018

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie  
Dr. Gerriet Fokuhl, Dipl. Biologe

---

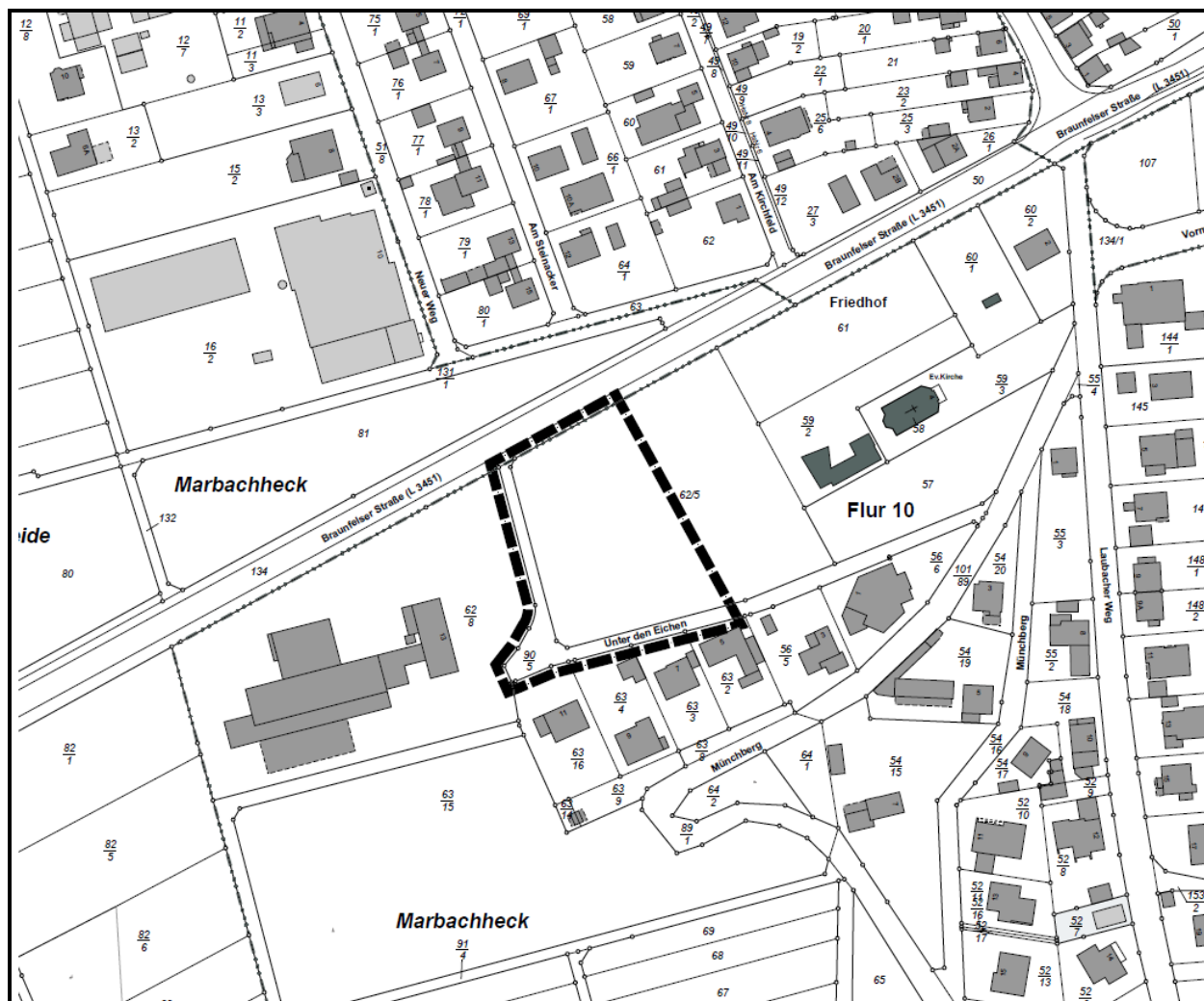
**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden,  
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30, email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de) / [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5	Verfahren.....	6
<b>2</b>	<b>Änderungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2.1	Grundflächenzahl.....	9
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	9
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.4	Verkehrsflächen .....	10
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>12</b>
6.1	Boden, Wasser und Klima.....	13
6.2	Biotop- und Nutzungstypen.....	13
6.3	Gesetzlich geschützte Biotope.....	14
6.4	Artenschutz .....	14
6.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	14
6.6	Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>18</b>
9.1	Überschwemmungsgebiet.....	18
9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	18
9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	20
9.4	Abwasserbeseitigung .....	21
9.5	Abflussregelung .....	22
9.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	23
<b>10</b>	<b>Altstandorte, Bodenschutz und Bodenverunreinigungen.....</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>26</b>

## Übersichtskarte Plangebiet



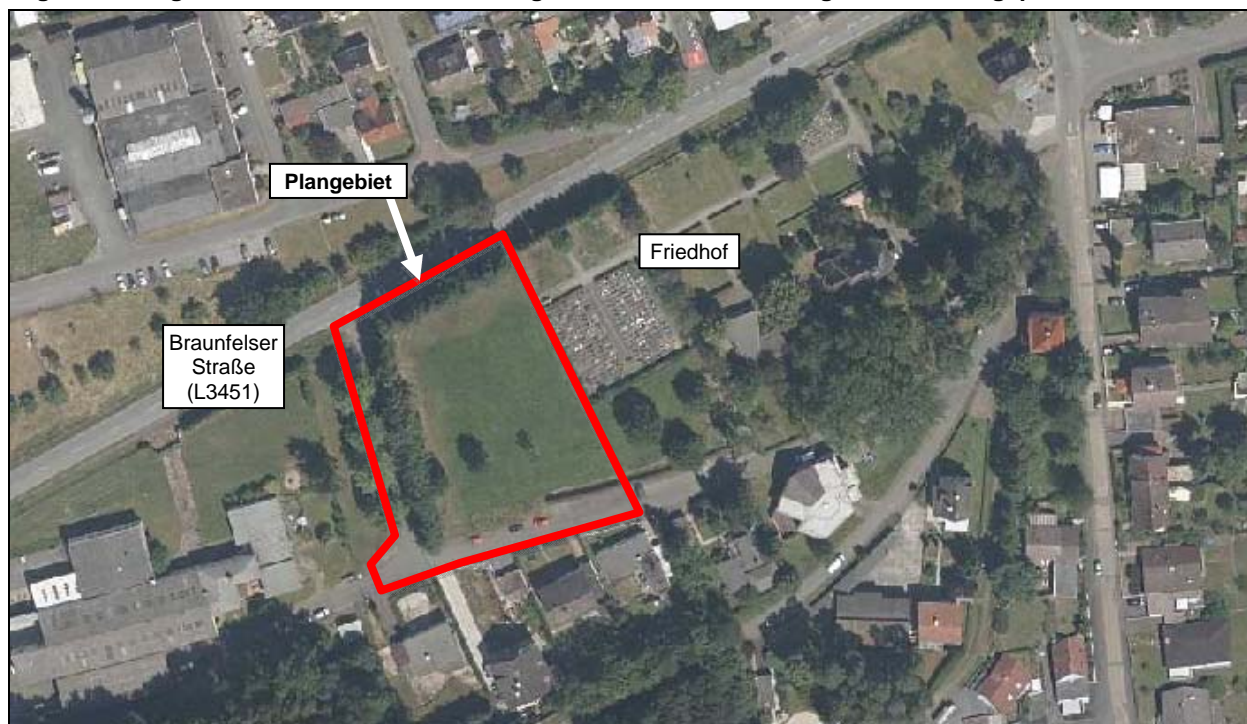
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Solms ist im Stadtteil Albhausen im Bereich südlich der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) auf einer Teilfläche des Flurstückes 62/5 westlich angrenzend an das Friedhofsgelände die Ausweisung ergänzender Baugrundstücke vorgesehen, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Das Plangebiet bietet sich zur Ergänzung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bebauung an, da die Fläche durch die bestehenden Straßen erschlossen ist und die ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Fläche als solche nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Eichen“ von 1972, der für den Bereich des Plangebietes bislang noch entsprechend den früheren Planungen eine Friedhofserweiterungsfläche festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Solms soll diese Fläche nunmehr umgewidmet und eine an die vorhandene Umgebung angepasste Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. In Richtung des Friedhofsgeländes soll die Pflanzung einer dichten Baumstrauchhecke erfolgen, sodass zwischen der künftigen Bebauung und dem Friedhof eine klare grünordnerische Trennung erfolgt und auch ein aus Pietätsgründen hinreichender Abstand gewahrt werden kann. Allerdings verläuft in diesem Bereich auch eine Wasserleitung, so dass

erst nach exakter Einmessung der Leitung Vorort die Pflanzung auf Ebene der Umsetzung der Planung erfolgen soll.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: [www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html](http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html) (13.11.17)

genordet, ohne Maßstab

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen im Bereich südlich der Braunfelder Straße (L3451) und westlich des Friedhofes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung in Albshausen zu leisten. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war zunächst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO (BauN-VO). Jedoch wurde nach der Entwurfsoffenlegung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und es wurde den Ergebnissen des Gutachtens zufolge nunmehr von der geplanten Schaffung von ausschließlich Wohnbaugrundstücken aufgrund der Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet Abstand genommen.

Da die Stadt Solms jedoch weiterhin anstrebt, den Bereich des Plangebietes städtebaulich zu entwickeln, soll nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen werden, sodass in Fortführung der angrenzenden gewerblichen Nutzung innerhalb des dortigen Mischgebietes auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes im Übergangsbereich zu den bestehenden Wohnnutzungen Baumöglichkeiten zur Ansiedlung insbesondere von nicht störendem Gewerbe geschaffen werden können. Konkrete Vorhaben für eine gewerbliche Nutzung liegen der Stadt mittlerweile vor. Dieses beinhaltet den Bau einer Lagerhalle für den Gastroservice Yildiz zur Lagerung und dem Vertrieb von Lebensmitteln an gastronomische Betriebe. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist demnach die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst in der Gemarkung Albshausen, Flur 10, die Flurstücke 62/5 teilweise (tlw.) und 90/5 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451)  
Westen: Straße Unter den Eichen und gemischte/gewerbliche Nutzungen  
Süden: Straße Unter den Eichen und Wohnbebauung  
Osten: Gelände des Friedhofes Albshausens sowie Grünfläche mit Baumbestand

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,4 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2014)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

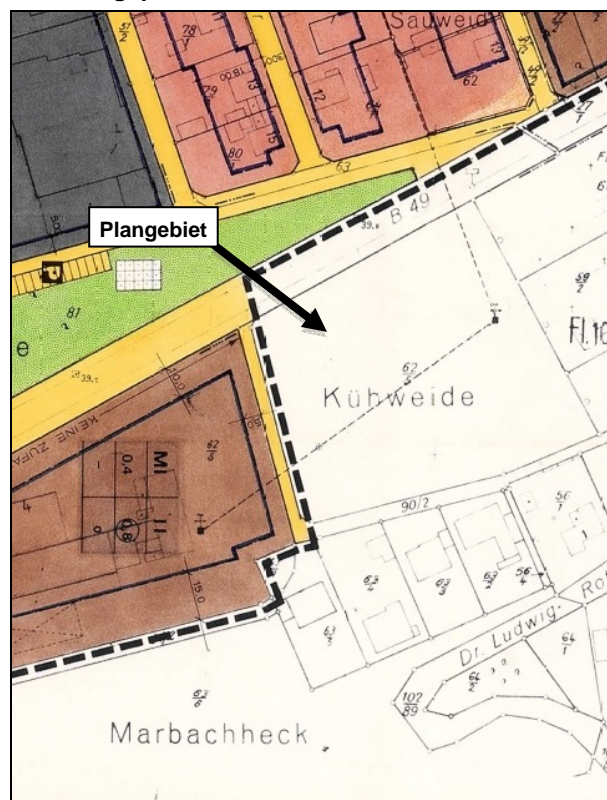
Die Fläche ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## 1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

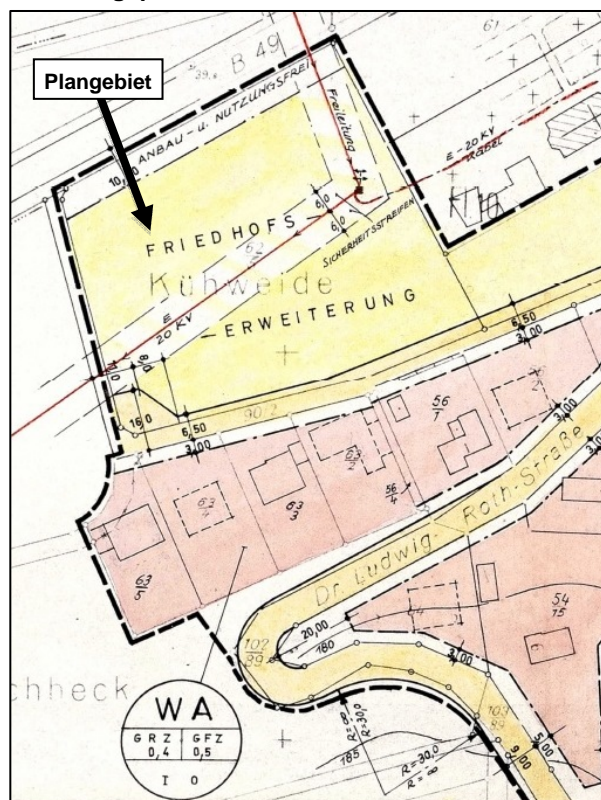
Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Solms stellt das Plangebiet als *Grünfläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Eichen“ von 1972**, der für den Bereich des Plangebietes bislang noch entsprechend den früheren Planungen eine Friedhofserweiterungsfläche festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Teile der im Westen des Plangebiets vorgesehenen Verkehrsfläche liegen zudem im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsmitte“ von 1977**. Westlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan im Bereich der dortigen überwiegend gewerblichen Nutzung zudem bereits Mischgebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 7 „Ortsmitte“ von 1977



Bebauungsplan Nr. 5 „Unter den Eichen“ von 1972



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Eichen“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Eichen“ von 1972 sowie des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsmitte“ von 1977 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

### 1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aufgrund nach der Entwurfsöffnenlegung erfolgter Planänderungen erfolgt zudem eine erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Für die vorliegende Planung sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

## **2 Änderungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes**

Die Stadt Solms hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Eichen“ – 1. Änderung nach der Entwurfsöffnenlegung überarbeitet und dabei die Planungskonzeption im Grundsatz geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Eine Einschränkung i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgt nicht; Stellungnahmen können demnach nicht nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Auch eine zeitliche Verkürzung der Offenlegung erfolgt nicht.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war zunächst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Jedoch wurde nach der Entwurfsöffnenlegung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und es wurde den Ergebnissen des Gutachtens zufolge nunmehr von der geplanten Schaffung von ausschließlich Wohnbaugrundstücken aufgrund der Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet Abstand genommen. Da die Stadt Solms jedoch weiterhin anstrebt, den Bereich des Plangebietes städtebaulich zu entwickeln, soll nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen werden, sodass in Fortführung der angrenzenden gewerblichen Nutzung innerhalb des dortigen Mischgebietes auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes im Übergangsbereich zu den bestehenden Wohnnutzungen Baumöglichkeiten zur Ansiedlung insbesondere von nicht störendem Gewerbe geschaffen werden können. Konkrete Vorhaben für eine gewerbliche Nutzung liegen der Stadt mittlerweile vor. Dieses beinhaltet den Bau einer Lagerhalle für den Gastroservice Yildiz zur Lagerung und dem Vertrieb von Lebensmitteln an gastronomische Betriebe. Die Änderungen zum 2. Entwurf umfassen im Wesentlichen die Anpassung der bisherigen Planungskonzeption dahingehend, dass nunmehr Mischgebiet anstelle von Allgemeinem Wohngebiet ausgewiesen wird und ergänzende Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Nutzungen und zur Höhenentwicklung getroffen sowie weitergehende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert wurden, um somit eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Zudem wurden die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen sowie redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 5 „Unter den Eichen“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen\* sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten\*

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

\*Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Tankstellen wird auch der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone III Rechnung getragen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.



### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung und mithin eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke bauplanungsrechtlich vorbereitet werden kann.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt daher für das Mischgebiet die maximal zulässige **Traufhöhe** sowie die maximal zulässige **Firsthöhe** fest, sodass die Gebäudehöhen eindeutig bestimmt werden können.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass die maximal zulässige Traufhöhe bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden darf, sodass auch bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern eine entsprechende Geschossigkeit zulässig ist, die jedoch nicht zu städtebaulich mit dem näheren Umfeld unverträglichen Kubaturen und Größenordnungen der Baukörper führt, sondern eine entsprechende Staffelung bedingt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung für die Straße Unter den Eichen bestandsorientiert **Straßenverkehrsflächen** fest. Im Bereich der vorgesehenen Erschließung der Baugrundstücke wird der bisherige Straßenquerschnitt durch zeichnerische Festsetzung in östlicher Richtung geringfügig erweitert, sodass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrsaufkommens und eine gefahrlose Zufahrt auf die Baugrundstücke ermöglicht werden kann. Mithin verbleibt auch eine entsprechende Flexibilität bei der künftigen Straßenraumaufteilung. Zudem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Parkplätze (öffentlich)** festgesetzt, sodass der überwiegende Teil der bestehenden Parkplätze im Süden des Plangebietes planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

## 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 5 „Unter den Eichen“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern und Pkw-Stellplätzen.

### Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind demnach Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 30° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis

zu 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Für die Eindeckung von Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

### **Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die Lage des Plangebietes an der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) am Ortseingangsbereich begründet vorliegend die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Mischgebietes aufzunehmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass sich Werbeanlagen in Größe und Farbgebung unterzuordnen haben und nur am Ort der Leistung zulässig sind. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

### **Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Albshausen südlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Braunfelser Straße über die Straße Unter den Eichen. Zur Vermeidung diffuser Verkehrsströme und Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, zumal die Zufahrt auf die Baugrundstücke ausschließlich über die westlich gelegene Straße Unter den Eichen erfolgen soll, die zu diesem Zweck geringfügig verbreitert werden kann.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 19.05.2015 darauf hingewiesen, dass die Sichtdreiecke von der Stadtstraße Unter den Eichen zur Landesstraße L 3451 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einzuhalten und dauerhaft freizuhalten sind. Geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3451 nicht einschränken. Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 3451 ist weiterhin zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der Landesstraße gegenüber Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, werden im Übrigen ausgeschlossen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Hessen Mobil Dillenburg

Aufgrund der relativ kleinen überbaubaren Fläche ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu einem westlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3451 führen wird. Sollten dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs an der Einmündung der Stadtstraße Unter den Eichen in die L3451 nötig werden, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit uns zu ihren Lasten durchzuführen.

Die Sichtfelder an der Einmündung sind ortseinwärts gemäß den RAST 06 und ortsauswärts gemäß RAL dauerhaft freizuhalten. Die Darstellung des Sichtfeldes ortsauswärts sollte angepasst werden, da vor der Ortstafel keine Geschwindigkeitsbeschränkung eingerichtet ist.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

## 6.1 Boden, Wasser und Klima

Bei den entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Blatt L 5516 Wetzlar, Maßstab 1:50.000) im Plangebiet vorhandenen Bodentypen handelt es sich um lösshaltige Böden (Kolluvisol). Das Ertragspotenzial und das Biotopentwicklungspotenzial werden im Bodenviewer Hessen als mittel, die nutzbare Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als gering eingestuft. In der Bodenfunktionsbewertung ergibt sich daraus insgesamt eine Gesamtbewertung der Stufe 2 (gering). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar.

Durch die vorliegend geplante Ausweisung eines Mischgebietes und die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ist insgesamt mit einer Neuversiegelung von rd. 0,2 ha zu rechnen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima beschränken sich somit auf eine relativ kleine innerörtliche Fläche, sodass mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Die geplante geschlossene Anpflanzung einer 5 m breiten Gehölzstruktur bietet aus klimatischer Sicht eine wirksame Eingriffsminimierung.

## 6.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Oktober 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich aus asphaltierten Straßenflächen, einer intensiv genutzten Frischwiese mit drei Einzelbäumen sowie einer straßenbegleitenden Fichtenreihe und einer Weißdorn-Schnitthecke zusammen. Auf der Wiesenfläche wurden insgesamt die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde (randlich)
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann (stellenweise)
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut (randlich)
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel (randlich)
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Bei den Einzelbäumen handelt es sich um drei jüngere Stieleichen mit Stammumfängen von 80 cm, 85 cm und 55 cm (in West-Ost-Richtung).

**Blick von Süden auf das Plangebiet****Blick nach Osten**

Zusammenfassend handelt es sich bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Ausprägungen bzw. standortfremde Vegetationsstrukturen. Das Plangebiet beherbergt keine floristisch oder faunistisch wertvollen Arten, sodass dieser Bereich aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nur von sehr geringer Bedeutung ist.

Die sich im Südosten anschließende Fläche bleibt mit ihren älteren Stiel- und Traubeneichen (u.a. eine als Naturdenkmal ausgewiesene, jedoch abgängige Eiche) von der Planung unberührt. Durch die Überplanung sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **6.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

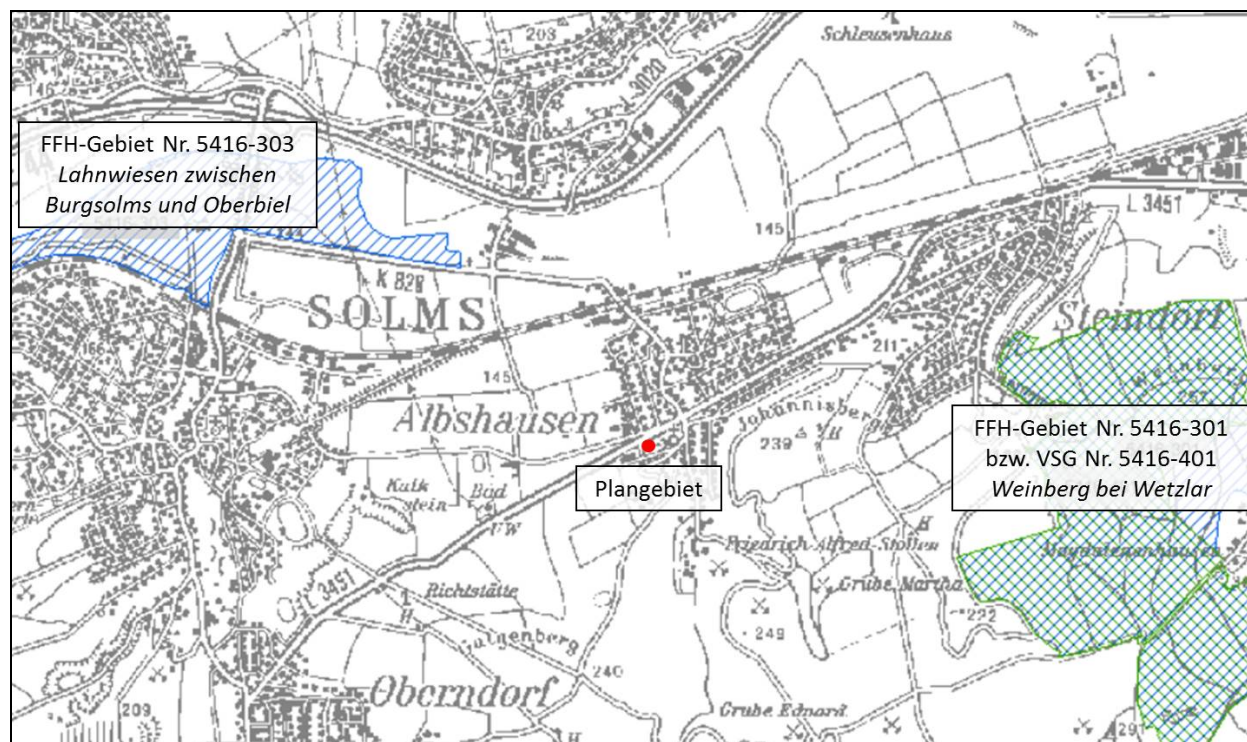
Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **6.4 Artenschutz**

Da durch die vorliegende Planung keine Strukturen mit einem Potenzial als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für streng geschützte und gefährdete Arten betroffen sind (keine Baumhöhlen, keine Gewässer, kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs usw.), sind hieraus keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu erwarten. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Tieren gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollte jedoch von Rodungsmaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG generell abgesehen werden.

### **6.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten.



Eigene Darstellung auf Basis von: <http://natura2000-verordnung.hessen.de> (30.03.2015)

genordet, ohne Maßstab

Da auch im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine entsprechenden Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ liegen, können Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-303 *Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel* in rd. 1,1 km nordwestlicher Entfernung sowie der als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesene *Weinberg bei Wetzlar* in rd. 1,4 km östlicher Entfernung vom Plangebiet.

## 6.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes präsentiert sich als kleiner innerörtlicher Freibereich, der von Straßenflächen, dem örtlichen Friedhof und einer kleinen Grünfläche umrahmt wird. Die vorliegende Planung bereitet eine bauliche Nachverdichtung mit einer wirkungsvollen Eingrünung in Richtung Friedhof und der Braunfelser Straße vor. Auswirkungen auf die Naherholung bzw. die Ruhe des angrenzenden Friedhofes sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes nicht zu erwarten (siehe auch *Kapitel 6*). Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Umgebung der evangelischen Kirche“ und die evangelische Kirche als Einzelkulturdenkmal.

## 7 Immissionsschutz

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

Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und festgesetzten Baugebieten kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Der westlich des Plangebietes befindliche Handwerksbetrieb mit der bestehenden Wohnung stellt keine wesentlich störende gewerbliche Nutzung dar, da hier weder stark lärmintensive Nutzungen noch entsprechender Andienungsverkehr stattfindet. Zudem befindet sich der Handwerksbetrieb innerhalb eines im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortsmitte“ von 1977 festgesetzten Mischgebietes. Sowohl mit dem Nebeneinander des bestehenden und geplanten Mischgebietes als auch mit der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Mischgebiet kann dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden kann.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war zunächst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Jedoch wurde nach der Entwurfs offenlegung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgabe dieser Untersuchung war es, zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Darüber hinaus erfolgte auch eine Bewertung anhand der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Den Ergebnissen des Gutachtens zufolge wurde nunmehr von der geplanten Schaffung von ausschließlich Wohnbaugrundstücken im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet Abstand genommen. Da die Stadt Solms jedoch weiterhin anstrebt, den Bereich des Plangebietes städtebaulich zu entwickeln, soll nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen werden, sodass in Fortführung der angrenzenden gewerblichen Nutzung innerhalb des dortigen Mischgebietes auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes im Übergangsbereich zu den bestehenden Wohnnutzungen Baumöglichkeiten zur Ansiedlung insbesondere von nicht störendem Gewerbe geschaffen werden können.

Die **Ergebnisse des Immissionsgutachtens** können auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

*„Die Berechnungen zeigen im Bereich der Landesstraße Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit von  $L = 60/50$  dB(A). Die Überschreitungen betragen an der Baugrenze an der Landesstraße in Höhe des Dachgeschosses zur Tagzeit bis zu  $\Delta L = 2$  dB. In Höhe des Freibereiches (2,0 m) ergibt sich gerade die Einhaltung des Orientierungswertes. Zur Nachtzeit betragen die Überschreitungen bis zu  $\Delta L = 3$  dB. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von tags  $L = 64$  dB(A) und nachts  $L = 54$  dB(A) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. [...]*

*Für Gebäude an der Straße gilt für die der Straße zugewandten Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Es müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile beträgt erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB. Es ergeben sich damit keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Eine Festsetzung des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist nicht erforderlich.“*

Demnach wird in Höhe des Freibereiches zur Tagzeit der Orientierungswert für Mischgebiet eingehalten, während in Höhe der zukünftigen Fenster der möglichen Bebauung die Überschreitungen der Orientierungswerte gering sind. Demnach kann auf sog. aktive Schallschutzeinrichtungen verzichtet und der er-



forderliche Schallschutz der Gebäude durch passive Maßnahmen hergestellt werden. Da der Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes nur dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, ergeben sich hieraus, wie bereits gutachtlich dargelegt, keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz werden im Bebauungsplan nicht erforderlich. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

Unabhängig vom Ergebnis des Gutachtens soll zur Landesstraße zugewandten Seite eine gewerbliche genutzte Halle errichtet werden, die somit eine indirekte Lärmschutzmaßnahme für das übrige südliche Mischgebiet bildet.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz

Im vorgesehenen Plangebiet kann bezogen auf die nächtliche Lärmbelastung straßennah ein neuer Lärmkonflikt entstehen. Aus der Begründung geht hervor, dass auf der der Landesstraße zugewandten Seite des Plangebietes eine gewerblich genutzte Halle errichtet werden soll. Sollte diese Planung, die dem Schallschutz der dahinterliegenden Bebauung dient, umgesetzt werden, bestehen von Seiten der Lärmaktionsplanung keine Bedenken. Sollte der Bau der gewerblich genutzten Halle verworfen werden, sollte die Festsetzung einer räumlichen Anordnung von störungsempfindlichen Räumen auf den der Landesstraße abgewandten Seiten erwogen werden.

## **8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

#### *Bedarfsermittlung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die derzeit durch das Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend verlegt. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Die Trinkwasserversorgung kann somit gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung für dieses Gebiet wird sichergestellt.

Seitens des Kreisbrandinspektors des Lahn-Dill-Kreises wurden in der Stellungnahme vom 01.06.2015 die nachfolgenden **Hinweise zum Brandschutz** abgegeben:

*Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.*

*Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten - i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 - Technische Regeln Wasserverteilanlagen Teil 1 -, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.*

*Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grundschutz eine **Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h)** erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen.*

*Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (Umkreis bezieht sich auf befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.*

*In der Stadt Solms, steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.*

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

### *Schutz des Grundwassers*

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.5.1) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Stockwiese I und II“ Solms-Albshausen. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.08.1970 (StAnz. 35/1970, S. 1716) sind einzuhalten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten. Ausnahmen von diesem Verbot sind rechtzeitig vor Einrichtung der Lageranlage bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

In den Schutzzonen I, II, III und IIIA von Wasserschutzgebieten sind Erdwärmesonden nicht zulässig. Ebenso sind Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- oder Schneckensonden unzulässig, die gemäß Erlass vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383), Abschnitt 1, wie Erdwärmesonden behandelt werden.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Kreisausschuss LDK; Wasser- und Bodenschutz

#### **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Ausnahmegenehmigungen von diesem Verbot können durch die Untere Wasserbehörde nur unter Berücksichtigung des § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erteilt werden.

Demzufolge sind in der weiteren Zone (Zone III) von Schutzgebieten verboten:

- Anlagen der Gefährdungsstufe D,
- Biogasanlagen mit einem maßgebenden Volumen von insgesamt über 3.000m<sup>3</sup>,
- unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C sowie
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Unbeschadet der o.g. Verbote dürfen in der weiteren Schutzzone nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die

- mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
- doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.5.1) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **9.3** Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

## **9.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Da das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet liegt, gelten hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser besondere Bedingungen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist demnach die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Es darf nur unbelastetes Wasser versickert werden (davon ausgenommen ist Wasser von belasteten Flächen wie Stellplätzen, Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei etc.). Sofern hier mit signifikanter Verschmutzung zu rechnen ist, sind die Flächen an die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet kann nur einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zugestimmt werden. Diese Art der Versickerung ist erlaubnisfrei.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassersystem.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Plangebiet verläuft ein Abwasserkanal. Hier wird ein Anschluss an das bestehende Abwassersystem erfolgen.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **9.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## 9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für die einzelnen geplanten gewerblichen Nutzungen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen vertiefend untersucht und die Aussagen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird aufgeführt. Aufgrund der Art der geplanten gewerblichen Nutzung sind jedoch keine speziellen Anforderungen zu erwarten.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup> :

### Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

### Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

### Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

### Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

## 10 Altstandorte, Bodenschutz und Bodenverunreinigungen

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.1, wird in der Stellungnahme vom 03.06.2015 darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergeben hat, dass unter der ALTIS-Nummer 532.021.010-001.003 ein **Altstandort** mit dem Status „bisher

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich“ an das Plangebiet angrenzt. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte), in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Solms einzuholen. Da zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandortes nur unzureichend Daten über gegebenenfalls vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für das Plangebiet über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Deshalb wird empfohlen, den o.g. Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung vorzulegen.

Generell ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

#### Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

##### Vorsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es unmittelbar an den Planungsraum angrenzend folgende Einträge gibt:

*532.021.010-001.003, Albshausen, Unter den Eichen 13, Altstandort Fa. Schön – Bedruckung von Kunststoffteilen, bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich.*



Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandortes nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den angrenzenden Planungsraum über die Wirkungspfade

- Boden-Mensch
- Boden-Nutzpflanze
- Boden-Grundwasser

durchgeführt werden. Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten. Hierdurch kann bei der Umsetzung des Vorhabens eine bodenschonende Durchführung des Projektes weitestgehend gewährleistet werden.

#### Kreisausschuss LDK; Wasser- und Bodenschutz

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundesbodenschutzgesetz, in der derzeit gültigen Fassung, sind folgende bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelten Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu verwerten. Der überschüssige Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit mit Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

## **11 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Gesamtanlage „Umgebung der evangelischen Kirche“ und der evangelischen Kirche als Einzelkulturdenkmal muss die farbliche Gestaltung der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden (Umgebungsschutz).

## **12 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Infrastruktur**

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in den Stellungnahmen vom 11.05.2015 und 14.12.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet teilweise **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 18.05.2015 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet **Stromversorgungsleitungen** (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) betrieben werden. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Außerdem wird darum gebeten, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf wird dieses von der EnergieNetz Mitte GmbH gerne zur Verfügung gestellt. Zur Sicherung der Versorgungsanlagen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der EnergieNetz Mitte GmbH erforderlich.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 27.04.2015 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Seitens der Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 03.06.2015 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt. Über bergbauliche Aktivitäten in diesem Feld liegen der Bergaufsicht jedoch keine Informationen vor.

### 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

### 14 Kosten

Der Stadt Solms entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

### 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 24.03.2015, Bekanntmachung: 16.04.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 27.04.2015 – 05.06.2015, Bekanntmachung: 16.04.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 23.04.2015, Frist: 05.06.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**:  
24.11.2017 – 05.01.2018 Bekanntmachung: 16.11.2017

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**: Anschreiben: 22.11.2017, Frist: 05.01.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 20.02.2018

---

---

Solms und Linden, 20.10.2015, 21.11.2017 und 20.02.2018

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

(S\_BG\_UnterDenEichen\_1Ä.doc)

#### **/Anlagen**

- Immissionsgutachten Nr. 1532/III, Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Solms, Stand: 30.10.2015