



Stadt Solms

**Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Faulhell“**

Stadtteil Burgsolms

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

17. Mai 2023

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

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

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A

1.	Geltungsbereich	3
2.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3.	Übergeordnete Planungen/Fachplanungen	4
4.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	5
5.	Altlastverdächtige Flächen und Altlasten	5
6.	Verfahrensstand	6

Teil B: Umweltbericht wurde zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und ist diesen Unterlagen beigelegt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Burgsolms, südlich der Straße „Am Schwimmbad“, östlich des Bergstadions und nördlich des Solarparks Galgenberg. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es handelt sich um den ehemaligen Kalksteinbruch. Die Zufahrt zur L 3451 ist Teil des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burgsolms, Flur 12 zahlreiche Flurstücke mit einer Größe von 51.862 m².

Das Plangebiet besteht aus zwei stillgelegten Kalksteinbrüchen. Bis in die 1950er Jahre wurde in den Steinbrüchen Kalk abgebaut. Zunächst wurden dort Schleifschlämme und tierische Abfälle verbracht. Es erfolgte keine gezielte Rekultivierung oder Verfüllung. Im Jahr 1968 übernahm die NABU-Ortsgruppe das Gelände mit dem Ziel, durch Pflege naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu schaffen. Dieses Ziel konnte jedoch nicht erreicht werden. Gründe dafür sind die fortschreitende Vermüllung in Verbindung mit der immer schwerer werdenden Zugänglichkeit der Flächen und fehlende personelle und finanzielle Kapazitäten. Die NABU-Ortsgruppe gibt das Gelände daher frei. Das Areal ist durch seine topographische Gestalt als Grube geprägt. Es ist stark bewachsen und vermüllt. Im Osten und Westen des Plangebietes befinden sich Felswände, im Norden ein gesicherter Stollen und ein gesicherter Tunnel. Die ehemaligen Steinbrüche hängen räumlich zusammen. Der tiefste Punkt des östlichen Steinbruchs liegt bei 155 m üNN, der des westlichen Steinbruchs bei 163 üNN. Die aktuelle Geländeoberkante steigt bei beiden Steinbrüchen bis zu ca. 190 üNN an.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Faulhell“ soll das Plangebiet einer sinnvollen dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden. Im Endzustand soll eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche entstanden sein, so wie es auch durch den NABU vorgesehen war, die nicht aktiv genutzt wird. Dafür ist als Zwischennutzung die Verfüllung des Plangebietes angedacht. Die in den letzten Jahren vermehrt stattfindende illegale Abfallablagerung soll beendet werden. Schlecht erreichbare, zu reinigende und verwahrloste Stellen innerhalb der Grube, die immer wieder als wilder Müllablageplatz genutzt werden, sollen beseitigt werden. Das Plangebiet soll eine naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne des Landschaftsplans der Stadt Solms erfahren. Durch die Verfüllung des ehemaligen Steinbruchgeländes soll auch die Unfallgefahr durch steil abfallende Grubenwände beseitigt und ein einheitliches Gelände geschaffen werden. Die Verfüllung und Gestaltung des Geländes wird durch die Hermann Hofmann Gruppe (HH-Gruppe) vorgenommen. Der abzulagernde Erdaushub oder Recyclingmaterial soll der Kategorie Z0 entsprechen und qualitativ so hochwertig sein, dass er dem Verwertungsgebot unterliegen wird. Die Zielrichtung der Verfüllung entspricht in diesem Fall einer Verwertung von Abfällen i.S.v. § 3 Abs. 23 i.V.m. § 6 Abs. 1 Nr. 4 KrWG. Das heißt, es ist kein deponierechtliches Verfahren zur Legalisierung erforderlich. Nach der Verfüllung des Geländes soll eine Rekultivierung stattfinden. Der bestehende Gehölzsaum soll erhalten und zahlreiche Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt werden. Bei den Stollen und Tunnel handelt es sich um Fledermaus Winterquartiere. Diese sollen daher zusammen mit Teilbereichen der Steilwände erhalten bleiben. Außerdem soll eine Neuschaffung von Habitaten erfolgen. Künstliche Fledermausquartiere sollen zu den bereits bestehenden ergänzt werden. Die Verfüllung soll jahreszeitlich beschränkt werden und mit der Vegetationsentwicklung zeitlich abgestimmt werden.

Bereits 2018 gab es erste Abstimmungen zu dem Vorhaben mit dem Regierungspräsidium Gießen. Damals wurde davon ausgegangen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Abfallbeseitigung handelt. Daraus resultierte dann auch die Einordnung der geplanten Anlage als Deponie. Für die Umsetzung dieses Vorhabens wäre dann auch ein abfallrechtliches Zulassungsverfahren durchzuführen gewesen. Durch weitere Abstimmungsgespräche zu den Schwerpunktthemen Planungsrecht, Naturschutz, Forsten, Wasser, Altlasten, Bodenschutz, Immissionsschutz, Deponietechnik sowie verkehrsrechtliche Erschließung wurden die mit dem Projekt verfolgten Ziele deutlicher und neue Erkenntnisse konnten

gewonnen werden. Mit Blick auf die technischen Anforderungen an ein Deponiebauwerk ist eine Beseitigung von Erdabfällen in ehemaligen Kalksteinbrüchen als schwierig zu betrachten. Der an diesem Standort abzulagernde Erdaushub müsste, auch aufgrund der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes, qualitativ so hochwertig sein, dass er dem Verwertungsgebot unterliegt. Aufgrund der Zielrichtung der Verfüllung muss von einer Verwertung von Abfällen und nicht von einer Beseitigung ausgegangen werden. Als Verwertung gilt jedes Verfahren als dessen Hauptergebnis die Abfälle innerhalb einer Anlage oder in der weiteren Wirtschaft einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie die Funktion übernehmen. Als Verwertungsmaßnahme kommt auch die Verfüllung von Erdaushub, wie sie bei diesem Vorhaben geplant ist, in Frage. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme auch ohne die dafür vorgesehenen Abfälle durchgeführt worden wäre. Eine Verfüllung einer ehemaligen Grube als reiner „Selbstzweck“ würde keine Verwertung, sondern eine Beseitigung darstellen. Zweck der Verfüllung in der vorliegenden Planung ist die Beseitigung von illegalen Müllablagerungen und Gefahren sowie die naturschutzfachliche Aufwertung des Gebietes. Daher ist kein deponierechtliches Verfahren zur Legalisierung erforderlich. Andere Zulassungsrechte wie das Bundes-Berggesetz und das Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nach Einschätzung des Regierungspräsidium Gießen ebenfalls nicht einschlägig. Ein abfallrechtliches Verfahren scheidet somit zur Zulassung des Vorhabens aus. Solange eine abfallrechtliche Zulassung möglich oder notwendig ist, hat sie nach Hessischer Bauordnung (HBO) Vorrang vor der baurechtlichen Genehmigung. Daher war zu klären, ob es sich bei dem Vorhaben um Abfall handelt und ob dieser beseitigt oder verwertet werden soll. Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen unter denen es sich um ein Verwertungsverfahren handelt, daher handelt es sich um ein Vorhaben, welches dem Genehmigungsvorbehalt der Hessischen Bauordnung unterliegt. Zur Legalisierung des Vorhabens müsste daher ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das Verfüllen einer künstlichen oder natürlichen Vertiefung stellt eine Aufschüttung im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO 2018 dar und ist damit eine bauliche Anlage im Sinne der HBO. Die Errichtung baulicher Anlagen ist gemäß § 63 HBO genehmigungsfrei, wenn sie unter die Anlage 2 zur HBO fällt. Nach Ziffer 12.1 sind selbstständige Aufschüttungen bis 2 m Höhe und bis zu 30 m² Fläche, im Außenbereich bis 300 m², baugenehmigungsfrei. Damit wäre eine Baugenehmigung für die Aufschüttung der ehemaligen Steinbrüche notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1996) der Stadt Solms wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung ist außerdem zweimal von dem Symbol für Versorgungsfläche Abfall überlagert. Hierbei handelt es sich um die Symbole für Gemeinde-Mülldeponie geschlossen und Industriedeponie Kategorie I geschlossen. Temporär wird die im Flächennutzungsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellte Fläche beansprucht. Eine Änderung der Darstellung erfolgt durch die Planung nicht, da es sich nur um eine zeitlich begrenzte Beanspruchung handelt, die nicht dauerhaft gesichert werden soll. Eine Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen III Weitere Zone liegt im Nordöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Das geplante Vorhaben stimmt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächen sollen analog zum Bebauungsplan auch im Flächennutzungsplan zukünftig als Maßnahmenflächen dargestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) von folgenden Gebietskategorien überlagert:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Durch die Planung wird keine Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzugs gesehen, da im Endzustand eine naturschutzfachliche Aufwertung angestrebt wird und die Freiraumfunktion erhalten bleibt. Zudem findet durch das Vorhaben kein raumbedeutsamer Eingriff in den Regionalen Grünzug statt. Insgesamt wird das Vorhaben als vereinbar mit den Vorgaben des Regionalplanes angesehen.

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Faulhell“. Daher wurde allein auf Bebauungsplanenebene ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer zeitlich befristeten Verfüllung von ehemaligen Kalksteinbrüchen mit unbelastetem Bodenmaterial und im Zuge dessen zu einer Reliefumkehr. Nach Abschluss der Verfüllung werden Waldflächen und Magerrasenbestände entwickelt, was zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes führen wird. Da durch die Umsetzung der Planung keine nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft generiert werden, sind Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation nicht nötig. Im Gegenteil führt die der Verfüllung nachgelagerte Entwicklung von Magerrasen- und Waldflächen perspektivisch zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und somit für alle naturschutzfachlichen Schutzgüter zu einer erheblichen Aufwertung.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten

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. In dem ehemaligen Kalksteinbruch existieren zwei getrennte Altablagerungen. Zur Untersuchung der Altablagerungen wurde durch die SL-Geotechnik Umwelt & Baugrund Consult GbR 2002 ein umwelttechnisches Gutachten erstellt. In der Grube „Viehgräben“ wurden laut behördlicher Prüfung Marmorschleifschlämme abgelagert. Die Gutachten über die Untersuchung der Altablagerung zeigen keine auffälligen

Befunde. Für die Grube „Faulhell“ liegen keine gesicherten Daten vor. Wenn durch den Einbaubetrieb, die Überlagerung und Belastung der beiden Altablagerungen keine Schadstoffe mobilisiert werden können, dürfen die Altablagerungen in den Steinbrüchen verbleiben.

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

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zum Vorsorgenden Bodenschutz werden keine Maßnahmen getroffen, da das Vorhaben durch die Verwertung von unbelastetem Bodenmaterial als positiv im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu werten ist. Durch die Festsetzung des Plangebietes als Maßnahmenflächen werden die Flächen auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten und im Sinne des Bodenschutzes genutzt. Die geplante Entwicklung von Magerrasen kann als bodenfunktionale Kompensation angesehen werden. Details sind dem Umweltbericht TEIL B zu entnehmen.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind und von den vorhandenen Altablagerungen keine Gefahren zu erwarten sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

6. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 19.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

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

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

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

Solms/ Aßlar, 17.05.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

