

Stadt Solms

### Begründung

## Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Solms

Vorentwurf

Planstand: 28.12.2022

Projektnummer: 134716

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner (AKH / SRL)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1    Veranlassung und Planziel .....	5
1.2    Verfahrensstand.....	6
1.3    Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes.....	6
<b>2. Grundlagen des Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>7</b>
2.1    SILEK Solms 2012.....	7
2.2    Landschaftsplan 2002.....	7
2.3    Flächennutzungsplan 1996.....	8
2.4    Bebauungspläne .....	9
2.5    Kartengrundlage .....	9
<b>3. Beschreibung des Planungsraums .....</b>	<b>9</b>
3.1    Lage, Größe, Nutzung .....	9
3.2    Naturräumliche Gliederung und Relief.....	9
3.3    Geologie / Hydrogeologie .....	10
3.4    Boden.....	11
3.5    Wasserhaushalt / Gewässer.....	12
3.6    Klima / Luft .....	12
3.6.1    Klima.....	12
3.6.2    Luft.....	12
3.6.3    Pflanzen- und Tierwelt.....	13
<b>4. Siedlungsstrukturanalyse .....</b>	<b>13</b>
4.1    Lage im Verwaltungsraum .....	13
4.2    Bestehende Siedlungsstruktur.....	13
4.2.1    Räumliche Grundstruktur .....	13
4.2.2    Flächenaufteilung und Bevölkerungsdichte .....	14
4.2.3    Nutzungsstruktur der Siedlungsfläche.....	14
4.3    Jüngere Siedlungsentwicklung .....	16
4.4    Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.....	17
4.5    Wirtschaftsstruktur der Stadt Solms .....	17
4.6    Nachverdichtung Innenbereichsentwicklung .....	18
<b>5. Übergeordnete und städtische Planungen und Ziele .....</b>	<b>20</b>
5.1    Landesplanung .....	20
5.2    Regionalplanung .....	21
5.2.1    Verbindungsachsen.....	22
5.2.2    Strukturräume .....	23

5.2.3	Zentralörtliche Zuordnung und Verflechtungsbereiche .....	23
5.2.4	Bevölkerungsentwicklung .....	23
5.2.5	Siedlungsentwicklung / Gewerbeentwicklung .....	24
5.2.6	Freiraumsicherung.....	24
5.3	Fachplanungen .....	24
5.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	24
5.5	Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung als Planungsgrundlage .....	26
5.5.1	Altersstruktur .....	26
5.5.2	Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur .....	26
5.5.3	Wohnraumbedarf.....	28
<b>6.</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>28</b>
6.1	Methodisches Vorgehen .....	29
6.2	Bewertung und Auswahl der künftigen Siedlungserweiterungsflächen .....	31
6.3	Künftiger Bauflächen- und Gewerbeflächenbedarf.....	31
6.4	Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) .....	31
6.4.1	Albshausen .....	32
6.4.2	Burgsolms.....	35
6.4.3	Niederbiel .....	38
6.4.4	Oberbiel .....	39
6.4.5	Oberndorf .....	42
6.5	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	46
6.5.1	Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben.....	46
6.5.2	Öffentliche Verwaltungen .....	46
6.5.3	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	47
6.5.4	Schule.....	47
6.5.5	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	47
6.5.6	Konfessionelle Einrichtungen .....	48
6.5.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	48
6.5.8	Feuerwehr .....	49
6.5.9	Bauhof, Betriebshof .....	49
6.6	Verkehrsflächen .....	49
6.6.1	Straßenverkehr.....	49
6.6.2	Bahnanlagen, ÖPNV .....	49
6.6.3	Rad- und Wanderwege .....	49
6.7	Technische Infrastruktur .....	51
6.7.1	Wasserversorgung .....	51
6.7.2	Abwasserbeseitigung .....	51
6.7.3	Energieversorgung .....	51

6.7.4	Abfallwirtschaft .....	52
6.7.5	Altablagerungen, Altstandorte .....	52
6.7.6	Fernmeldewesen .....	52
6.8	Grünflächen .....	52
6.8.1	Rahmenbedingungen und Zielvorgaben .....	52
6.8.2	Parkanlage .....	53
6.8.3	Spielplatz, Sportplatz, Bolzplatz .....	54
6.8.4	Badeplatz, Freibad .....	54
6.8.5	Friedhof .....	54
6.8.6	Dauerkleingärten, Freizeitgärten und Hausgärten .....	54
6.8.7	Hundeübungsplatz.....	55
6.8.8	Auenbereich, Frischluftschneise .....	55
6.8.9	Eingrünung .....	55
6.8.10	Festplatz .....	55
6.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....	55
6.10	Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) .....	56
6.11	Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) .....	56
6.12	Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB).....	56
6.12.1	Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe .....	56
6.12.2	Flächen für die Forstwirtschaft, Wald .....	57
6.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) .....	58
6.14	Flächen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB) .....	58
6.14.1	Bodendenkmäler .....	58
6.14.2	Kulturdenkmäler .....	59
7.	<b>Sonstige siedlungsrelevante Belange.....</b>	<b>61</b>
7.1	Immissionsschutz.....	61
7.2	Windenergie und Photovoltaikfreianlagen .....	61
7.3	Flächennutzungsplan Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	61
8.	<b>Zusammenfassung der zentralen Plandarstellungen.....</b>	<b>62</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 1996 .....	8
Abbildung 2: Umweltatlas Hessen 2016: naturräumliche Gliederung, Ausschnitt Solms .....	9
Abbildung 3: Umweltatlas Hessen 2016: Geologie, Ausschnitt Solms .....	10
Abbildung 4, Umweltatlas Hessen 2016: Hydrogeologie, Ausschnitt Solms .....	11
Abbildung 5: Umweltatlas Hessen 2016, Bodeneinheiten, Ausschnitt Solms .....	11
Abbildung 6: Umweltatlas Hessen 2016: Bioklima, Ausschnitt Solms .....	12
Abbildung 7: Gemeindedatenblatt Solms 2021: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2000 bis 2020 im Regionalvergleich .....	18
Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen2010, Ausschnitt Solms .....	22
Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen 2010, zentrale Orte und Verkehrsachsen, Ausschnitt Solms	22
Abbildung 10: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich ..	27
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019 (Stadt Solms) .....	27
Abbildung 12: Ausschnitt Stadtteil Albshausen, ohne Maßstab, Karte genordet.....	32
Abbildung 13: Ausschnitt Stadtteil Burgsolms, ohne Maßstab, Karte genordet .....	36
Abbildung 14: Ausschnitt Stadtteil Niederbiel, ohne Maßstab, Karte genordet .....	38
Abbildung 15: Ausschnitt Stadtteil Oberbiel, ohne Maßstab, Karte genordet .....	40
Abbildung 16: Ausschnitt Stadtteil Oberndorf, ohne Maßstab, Karte genordet .....	43
Abbildung 17: Schemenhafte Darstellung des Themenkarte der Projektgruppe Tourismus und Kulturhistorie, SILEK 2012 .....	50
Abbildung 18: Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete, Ausschnitt Solms, RPM 2010.....	59

## **Tabellenverzeichnis**

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 1996 .....	8
Abbildung 2: Umweltatlas Hessen 2016: naturräumliche Gliederung, Ausschnitt Solms .....	9
Abbildung 3: Umweltatlas Hessen 2016: Geologie, Ausschnitt Solms .....	10
Abbildung 4, Umweltatlas Hessen 2016: Hydrogeologie, Ausschnitt Solms .....	11
Abbildung 5: Umweltatlas Hessen 2016, Bodeneinheiten, Ausschnitt Solms .....	11
Abbildung 6: Umweltatlas Hessen 2016: Bioklima, Ausschnitt Solms .....	12
Abbildung 7: Gemeindedatenblatt Solms 2021: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2000 bis 2020 im Regionalvergleich .....	18
Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen2010, Ausschnitt Solms .....	22
Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen 2010, zentrale Orte und Verkehrsachsen, Ausschnitt Solms	22
Abbildung 10: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich ..	27
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019 (Stadt Solms) .....	27
Abbildung 12: Ausschnitt Stadtteil Albshausen, ohne Maßstab, Karte genordet.....	32
Abbildung 13: Ausschnitt Stadtteil Burgsolms, ohne Maßstab, Karte genordet .....	36
Abbildung 14: Ausschnitt Stadtteil Niederbiel, ohne Maßstab, Karte genordet .....	38
Abbildung 15: Ausschnitt Stadtteil Oberbiel, ohne Maßstab, Karte genordet .....	40
Abbildung 16: Ausschnitt Stadtteil Oberndorf, ohne Maßstab, Karte genordet .....	43
Abbildung 17: Schemenhafte Darstellung des Themenkarte der Projektgruppe Tourismus und Kulturhistorie, SILEK 2012 .....	50
Abbildung 18: Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete, Ausschnitt Solms, RPM 2010.....	59

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat in ihrer Sitzung am 26.11.2019 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet Solms die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 Satz1 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms datiert aus dem Jahr 1996, kann aber aufgrund der in den letzten 26 Jahren stattgefundenen Entwicklungen und Gesetzesnovellierungen dieser Aufgabe nicht mehr gerecht werden, wodurch es nun einer Fortschreibung bedarf. Neben den Novellierungen des Baugesetzbuches (u.a. 2004, 2007, 2011 und 2017, 2021), des Hess. Naturschutzgesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hess. Wassergesetzes sind auch die regionalplanerischen Vorgaben durch den derzeit wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als neue Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes heranzuziehen. Außerdem soll im „Gegenstromprinzip“ eine Abstimmung bzw. Anpassung auf den ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2021) erfolgen.

Der Auftrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes leitet sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ab. Hiernach gilt:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Notwendigkeit zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes resultiert nicht aus einer vorgenommenen Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich, sondern aus einer Vielzahl an Teil-änderungen (die zumeist im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen oder erfolgten). Da viele Teiländerungen ein Indiz für geänderte Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung oder gesellschaftlicher Art (Bevölkerungsentwicklung, Demografischer Wandel, etc.) darstellen können, geben diese Anlass zur Überprüfung und Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes. Zudem soll die Stadtentwicklung nicht bloß über kleinteilige Bebauungspläne gesteuert werden, weil hieraus keine zusammenhängende Siedlungsentwicklung erkennbar ist.

Der im Rahmen der Novellierung des BauGB 2007 eingeführte § 13a BauGB ermöglicht das Aufstellen der Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren. Bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen kann hiernach von der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von Bedeutung ist insbesondere auch § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach gilt:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Es bedarf somit bei den sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung keines formalen Änderungsverfahrens für Flächennutzungspläne. Dennoch gilt es, die hiernach soweit erforderlichen Berichtigungen bei der vorliegenden Fortschreibung zu berücksichtigen. Es obliegt daher der Stadt zu

prüfen, wie die Entwicklung der Planverwirklichung vorangeschritten ist und ob sich wesentliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geändert haben. Letzteres gilt insbesondere auch in Hinblick auf die mit dem demographischen Wandel einhergehenden Folgen, dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Flächendarstellungen und die Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Aber auch die aktuell erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen soll im Rahmen der Fortschreibung bewältigt werden.

Ziel der hier vorliegenden Fortschreibung ist es daher, den Flächennutzungsplan, um die in der Zwischenzeit jeweils für einen Teilausschnitt durchgeführten Änderungen und Berichtigungen zu ergänzen, die aktuellen gesetzlichen Grundlagen, gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie an die aktuellen Ziele der Raumordnung anzupassen und die Siedlungsflächenentwicklung für die nächsten 10-15 Jahre festzulegen.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2(1) BauGB</b>	26.11.2019 Bekanntmachung am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(1) BauGB</b>	06.02.2023 – 24.03.2023 Bekanntmachung am 02.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4(1) BauGB</b>	Anschreiben 01.02.2023 Frist 24.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4(2) BauGB</b>	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(2) BauGB</b>	
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

## 1.3 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen (§5 Abs.1 Satz 1 BauGB). Er bestimmt, welche Flächen im Stadtgebiet baulich genutzt werden sollen, welche Flächen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung die Bauflächen zueinander, zum Verkehrs- und Erschließungssystem sowie zum umliegenden Freiraum stehen sollen. Er stellt somit auch eine klare Vorgabe für die Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich dar.

Der Flächennutzungsplan hat im gestuften System der räumlichen Planung die Aufgabe, die Ziele des Regionalplanes auf die örtliche Ebene zu übertragen und entsprechend inhaltlich und räumlich zu konkretisieren. Er bildet seinerseits die Grundlage und den Rahmen für nachfolgende rechtsverbindliche

che Bebauungspläne (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan werden zudem die raumrelevanten örtlichen und überörtlichen Fachplanungen zusammen mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt koordiniert (§ 7 BauGB und § 5 Abs.4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt vor allem eine Selbstbindung der Stadt dar, da sich die Stadt mit dem Beschluss über eine bestimmte städtebauliche Entwicklungskonzeption für ihre weitere verbindliche Bauleitplanung festlegt.

Als Voraussetzung für seine Wirksamkeit ist der Flächennutzungsplan durch das Regierungspräsidium Gießen zu genehmigen (§ 6 Abs.1 BauGB). Änderungen oder Abweichungen von dem dann festgestellten Plan bedürfen zur Wirksamkeit ebenfalls der Genehmigung des Regierungspräsidiums Gießen.

Träger öffentlicher Belange (TöB), die im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan soweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

## **2. Grundlagen des Flächennutzungsplanung**

### **2.1 SILEK Solms 2012**

Die Stadt Solms hat im Jahr 2012 ein „Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept mit räumlichen und thematischen Schwerpunkten“ (SILEK) erarbeitet und wurde dabei von dem Land Hessen, vertreten durch das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation HLBG (Obere Flurbereinigungsbehörde) auf der Grundlage der Finanzierungsrichtlinien für die Flurneuordnung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, gefördert. Das Ziel des Planungsinstruments ist es, unter einer intensiven Bürgerbeteiligung die nachhaltige Entwicklung der ländlichen Räume in Hessen zu fördern und einen abgestimmten Handlungsräumen für den Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum von Gemeinden zu schaffen. Das SILEK beruht dabei auf dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAKG) und legt im Projektgebiet-Solms folgende drei Themenfelder fest:

- Agrarstruktur und Kulturlandschaft
- Tourismus und Kulturhistorie
- Biotope- und Gewässerentwicklung/Hochwasserschutz

Am Ende des SILEK-Prozesses wurden praxisorientierte und gebietsspezifische Projektskizzen mit Hauptakteuren und Kooperationspartner erstellt, um umsetzbare Handlungsspielräume zu schaffen. In Solms wurden fünf Themenkarten zu den Themenfeldern Agrarstruktur, Gewässer, Ausgleichsflächen, Biotopentwicklung und Freizeit erstellt und in einer Maßnahmenkarte gebündelt. Für weitere Informationen wird auf die Homepage der Stadt Solms verwiesen.<sup>1</sup> Das SILEK dient dem Flächennutzungsplan dahingehend als Grundlage, dass bodennutzungsrelevante Maßnahmen und Ziele in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

---

<sup>1</sup> Stadt Solms o.J.: SILEK Solms, <https://www.solms.de/wohnen-in-solms/solms-ein-portrait/stadtprojekte/silek-solms/> (Stand 2022)

## 2.2 Landschaftsplan 2002

Nach dem Naturschutzgesetz Hessen haben die Kommunen als Träger der Bauleitplanung einen Landschafts- oder Grünordnungsplan auszuarbeiten und in den Umweltbericht zu integrieren, sobald und soweit es zur Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge näher darzustellen. Für die Stadt Solms liegt ein Landschaftsplan (genehmigt durch das Regierungspräsidium Gießen, 17.04.2002) vor, dessen Inhalte und Konzepte teilweise als Grundlage verwendet werden können. Es wird auf den zu erstellenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen, in dem die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplans integriert werden. Der Umweltbericht wird den Unterlagen zum Entwurf beigefügt, da sich zu diesem Planungszeitpunkt das Plankonzept konkretisiert.

## 2.3 Flächennutzungsplan 1996

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 wurde am 13.03.1996 mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen genehmigt.

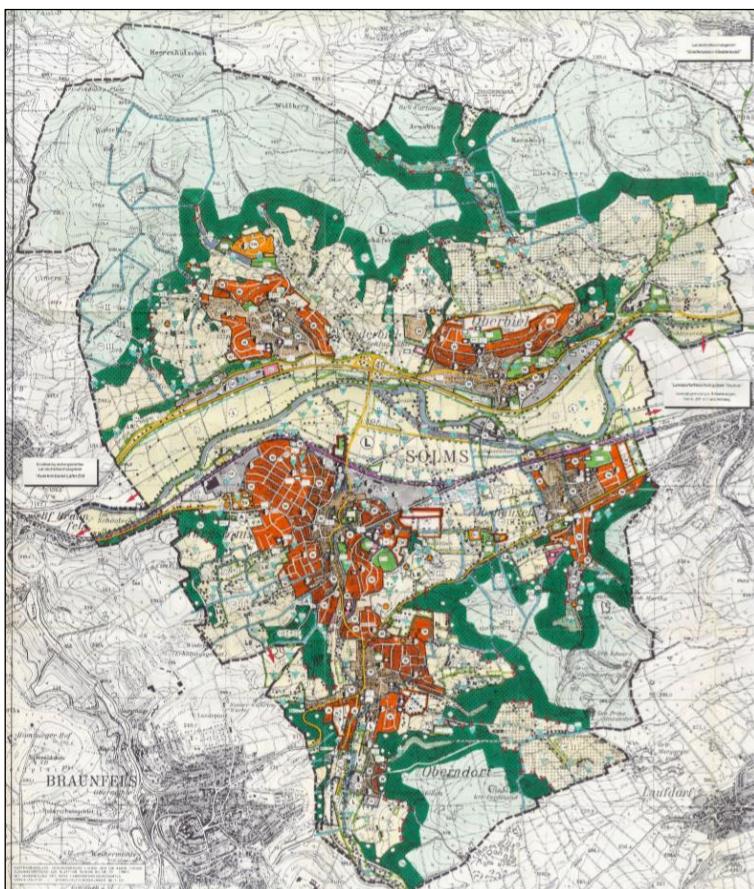


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 1996

Der Flächennutzungsplan '96 und dessen seitherige Änderungen sind eine der wesentlichen Planungsgrundlagen des vorliegenden Flächennutzungsplans, der zunächst auf den seinerzeit vorgenommenen Darstellungen aufbaut. Abweichende Darstellungen wurden insbesondere vorgenommen

- aufgrund abweichender Entwicklungen im Bestand (u.a. Umnutzungen, Entmischung),
- zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für den bisherigen und aktuellen Bedarf,

- zur Berücksichtigung von Fachplanungen,
- zur Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftsplans,
- bei Einarbeitung rechtswirksamer oder noch laufender Planungen der Stadt.

## 2.4 Bebauungspläne

Die rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurden für die Flächennutzungsplanung ausgewertet und übernommen. Bei älteren Bebauungsplänen wurde die verbindlich festgesetzte Art der Bodennutzung durch einen Ortsvergleich auf Aktualität geprüft und ggfls. die tatsächlichen und künftig beabsichtigten Nutzungen im FNP dargestellt. Wenn die Nutzungsfestsetzungen mit den heutigen baulichen Nutzungen noch übereinstimmen und auch künftig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht, wurde die Darstellung übernommen. Aufgrund der Verfahrenszeit des Flächennutzungsplanes können hier zum Entwurf noch Anpassungen erfolgen.

## 2.5 Kartengrundlage

Die Planunterlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Solms ist eine automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Stadtgebiets Solms im Maßstab 1:10.000.

## 3. Beschreibung des Planungsraums

### 3.1 Lage, Größe, Nutzung

Die Stadt Solms gehört zum Lahn-Dill-Kreis, einem Kreis im Westen des Bundeslandes Hessen, und zählt 13.670 Einwohner (vgl. Hessische Statistische Landesamt, Stand 31.12.2021). Die Stadt besteht aus insgesamt fünf Stadtteilen: Albshausen, Burgsolms, Niederbiel, Oberbiel und Oberndorf. Zusammen fasst das gesamte Stadtgebiet eine Fläche von 34,05 km<sup>2</sup>. Verwaltungssitz ist der Stadtteil Burgsolms. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Regierungsbezirk Gießen und zum Lahn-Dill-Kreis.

An die Stadt Solms grenzen im Norden die Gemeinde Ehringshausen und die Stadt Aßlar. Östlich von Solms liegt die Stadt Wetzlar sowie im südlichen Bereich die Gemeinde Schöffengrund. Weiterhin befindet sich das Stadtgebiet von Braunfels südwestlich und die Stadt Leun westlich des Stadtgebiets von Solms.

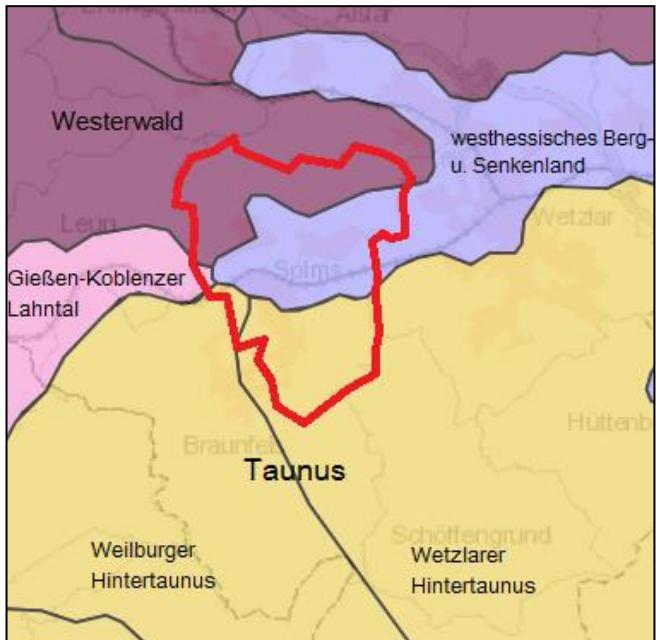


Abbildung 2: Umweltatlas Hessen 2016: naturräumliche Gliederung, Ausschnitt Solms

### 3.2 Naturräumliche Gliederung und Relief

In dem Stadtgebiet von Solms treffen insgesamt fünf verschiedene Naturräume aufeinander (siehe Abb. 2). Im westlichen und mittigen Bereich des Stadtgebietes, entlang der Lahn, befindet sich das Westhessische Berg- und Senkenland. Dieser großflächige Naturraum bildet auf der Gemarkung von Solms die Haupteinheit Marburg-Gießener Lahntal (348) mit der Teileinheit Gießener Lahntalsenke (348.10). Die Gießener Lahntalsenkung ist, wie der Name bereits verrät, durch eine Absenkung geprägt. Das Gebiet ist praktisch waldfrei und wurde früher von einer landwirtschaftlichen Nutzung dominiert. Allerdings ist heute die Landwirtschaft gegenüber vordringender Bebauung und Industrieentwicklung rückläufig. Im südlichen Stadtgebiet grenzt der Naturraum Taunus an Solms. Er hat die Haupteinheit Östlicher Hinter-taunus und unterscheidet sich in den Teileinheiten in den Weilburger Hintertaunus (mit Edelsberger Platte) (302.1) (westlicher Bereich) und in die Teileinheit Wetzlarer Hintertaunus (302.0) (östlicher Bereich). Naturlandschaftlich ist der Östliche Hintertaunus überwiegend als Luzula-Buchenwaldgebiet anzusehen, in dem die Eiche durch mittelalterliche Waldwirtschaft begünstigt wurde und heute noch hohe Anteile einnimmt. Der Wald wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und dominiert gegenüber anderen Nutzungsformen mit ca. 50 %.

Im Westen des Stadtgebiets tangiert der Naturraum „Gießen-Koblenzer Lahntal“ Solms. Diese aus der Gebirgsbildung hervorgegangene Senke wird auch Trogfläche des Rheinischen Schiefergebirges genannt. In dem zu untersuchenden Gebiet bildet der Naturraum Gießen-Koblenzer Lahntal die Teileinheit Weilburger Lahntal (312). Das Weilburger Lahntal ist ein tief eingeschnittenes Trogthal. Aus seiner flachen Talsohle steigen die Hänge steil, zum Teil felsig auf und zeigen an der Oberkante zur alten Trogfläche Reste alter Lahnterrassen. Die Steilhänge sind größtenteils bewaldet, die Talaue hingegen ist weitgehend waldfrei und landwirtschaftlich, meist als Grünland, genutzt.

Den letzten Naturraum im Norden des Stadtgebiets von Solms bildet der Westerwald. Er hat die Haupteinheit Oberwesterwald (323) und bildet die Teileinheit Westerwald-Osthang (Dillwesterwald) (323.0). Aus geologischer Sicht und in seiner Naturausstattung ähnelt er dem Gladenbacher Bergland sehr stark. Somit zeichnet sich die Teileinheit Westerwald-Osthang durch ein waldreiches Mittelgebirge aus. Es ist geologisch sehr mannigfaltig und bildet eine wohlumgrenzte orographisch, klimatisch und ökologisch gut definierte naturräumliche Haupteinheit.

### 3.3 Geologie / Hydrogeologie

Durch das Stadtgebiet von Solms fließt die Lahn. Daher gehört Solms hinsichtlich der Geologie zur Lahn-Mulde.

Die Dill- und Lahn-Mulde bilden mit ihren unterdevonischen bis unterkarbonischen Schichtfolgen den zentralen Teil des östlichen Rheinischen Schiefergebirges (siehe Abb.3). Eine geologische Besonderheit des Lahn-Dill-Gebietes im Vergleich zum übrigen Rheinischen Schiefergebirge liegt in der weiten Verbreitung anfangs keratophysischer, dann vorwiegend basischer Vulkanite. Mit dem Vulkanismus des endenden Mitteldevons (Devon: vierte geochronologische Periode, vor etwa 419,2-358,9 Millionen Jahren) war die Entwicklung vielerorts von bergmännisch abgebauten Roteisenerzen verknüpft. Erze vergleichbarer Entstehung werden hiernach weltweit als Lagerstätten des "Lahn-Dill-Typs" bezeichnet.



Abbildung 3: Umweltatlas Hessen 2016: Geologie, Ausschnitt Solms

Im südlichsten Bereich des Stadtgebiets befindet sich außerdem ein kleiner Teil des geologischen Strukturaums der Gießener Grauwacken-Decke. Der Gesteinsinhalt der Gießener Decke setzt sich zusammen aus gering mächtigen Ton-, Kiesel- und Alaunschiefern des Unter- und Mitteldevons und Grauwacken des Oberdevons und Unterkarbons. Vor allem die Grauwacken des Oberdevons stehen in deutlichem Gegensatz zu den Ton- und Kalksteinen, die zur gleichen Zeit in den unmittelbar unter der Gießener Decke liegenden geologischen Einheiten abgelagert wurden.



**Abbildung 4, Umweltatlas Hessen 2016: Hydrogeologie, Ausschnitt Solms**

Der hydrogeologische Strukturraum bildet in der Stadt Solms das Rheinische Schiefergebirge. Die farbliche Abstufung beschreibt die verschiedene Durchlässigkeit der Gesteinsverbände. Je dunkler die Abstufung ist, desto besser wird die Durchlässigkeit. Abbildung 4 stellt im südwestlichen Stadtgebiet von Solms eine hohe Trennfugendurchlässigkeit dar.

### 3.4 Boden

Der Boden des Realisierungsgebiets bildet keinen einheitlichen Untergrund, sondern setzt sich aus insgesamt fünf verschiedenen Bodeneinheiten zusammen (Abb.5).

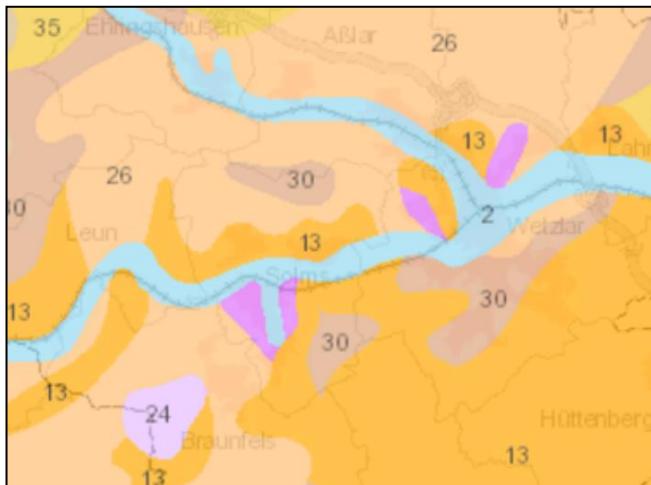
Entlang des Verlaufes der Lahn, bildet der Boden die Einheit Vega, Auengleye, örtlich Anmoorgleye (2). Sie besteht aufgrund der Nähe zu einem Gewässer aus schluffig-sandigem bis tonigem Lehm. Das Gestein besteht dabei aus Kalkstein, Mergel und Dolomit.

Nördlich und südöstlich der Lahn stellt der Umweltatlas Hessen das Vorkommen von Parabraunerden, örtlich Pseudogley-Parabraunerden (13) dar. Diese Bodeneinheit besteht aus dem Ausgangsgestein Lösslehm und Löss.

Die Bodeneinheit Rendzinen (24) wird im südwestlichen Bereich der Lahn durch eine violette Farbe dargestellt. Die Bodenart dieser Einheit besteht aus Lehm bis tonigem Lehm, der meist steinig ist. Diese Bodenart wird durch das Gestein von Kalkstein, Mergel und Dolomit gebildet.

Vereinzelt tritt im Norden und Süden des Stadtgebiets die Bodeneinheit Braunerde, Pseudogleye, vereinzelt Podsol-Braunerde (30) auf. Diese Einheit setzt sich aus dem Gestein von Tonschiefer, Grauwackenschiefer und Phyllit zusammen, welche dann einen sandig-schluffigen bis tonigen Lehm bilden.

Abschließend bildet der restliche Grundboden im Norden des Stadtgebiets die Bodeneinheit Braunerde (26). Sie besteht aus den Gesteinen Schalstein und Diabas.



**Abbildung 5: Umweltatlas Hessen 2016, Bodeneinheiten, Ausschnitt Solms**

### 3.5 Wasserhaushalt / Gewässer

Eine prägende Funktion für Solms hat die Lahn, die das Stadtgebiet mittig durchfließt. Von der Lahnquelle bei Netphen bis zur Mündung in den Rhein bei Lahnstein zählt die Lahn 242 km und gehört damit zu einem der wasserwanderfreundlichsten Flüssen Deutschlands. Laut dem Lahntal Tourismus Verband besitzt Solms die schönsten Abschnitte des Kanuflusses Lahn und des Lahntalradweges. Daher verfügt Solms über drei Schleusen, eine Ein-/ Ausstiegsmöglichkeit sowie ein Rastplatz für Kanufahrer. Im Stadtgebiet von Solms münden folgende Flüsse in die Lahn:

- Bornkister Seifen (rechts)
- Oberbieler Grundbach (rechts)
- Albhäuserbach (links)
- Grundbach (rechts)
- Solmsbach (links)

Der Nebenfluss Solmsbach ist Namensgeber des Stadtgebiets. Er ist ein Gewässer sowohl II. als auch III. Ordnung und befindet sich im Aufsichtsbereich der Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar des Regierungspräsidiums Gießen. Der Solmsbach entspringt etwa 2 km östlich von Weiperfelden am Nordhang des Taunus. Er fließt in nordwestlicher bis nördlicher Richtung und mündet unterhalb Burgsolms in die Lahn. Er besitzt lt. dem gewässerkundlichen Flächenverzeichnis Hessen (Gebiets-Kennzahl 25852) ein oberirdisches Einzugsgebiet von 111,85 km<sup>2</sup>.

### 3.6 Klima / Luft

#### 3.6.1 Klima

In dem Zeitraum von 2000 bis 2010 betrug die Jahresmitteltemperatur laut dem Umweltatlas Hessen 2016 im Lahn-Dill-Kreis ca. 8° – 10°C. In dem gleichen Zeitraum betrug der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 700 und 800 mm.

Das Bioklima, also die Summe aller auf lebende Organismen wirkende Faktoren des Klimas, weist im dicht besiedelten Stadtgebiet, wie in Burgsolms oder Niederbiel eine erhöhte Wärmebelastung von 25,1 bis 27,5 Grad auf (Abb.6). Das restliche Stadtgebiet besitzt aufgrund der lockeren Bebauung bzw. der Grün- und Waldflächen im Norden und Süden, eine niedrige Belastung auf Organismen.

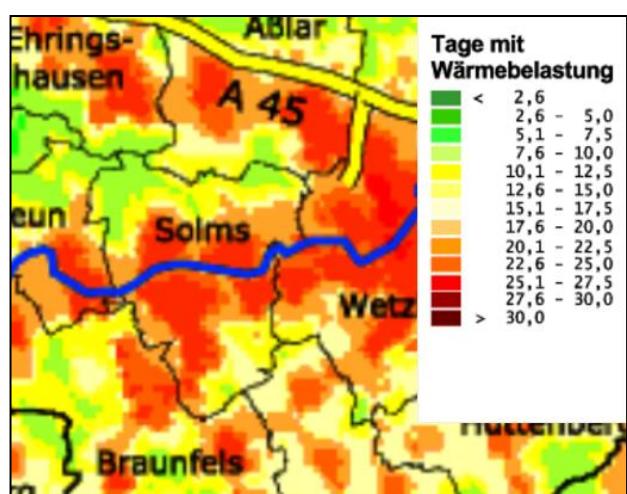


Abbildung 6: Umweltatlas Hessen 2016: Bioklima, Ausschnitt Solms

#### 3.6.2 Luft

In dem Jahr 2012 konnte für das Stadtgebiet Solms ein Jahresmittelwert der Feinstaub (PM10) - Konzentration von 20 - 30 µg/m<sup>3</sup>- erfasst werden. Dabei wird unter der Messgröße PM10 (Particulate Matter < 10 µm) die Feinstaubfraktion mit einem oberen Partikeldurchmesser bis zu 10 µm verstanden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass gerade kleine und damit lungengängige Par-

tikel von besonderer gesundheitlicher Relevanz sind. In der 39. BImSchV sind für PM10 folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit angegeben:

24-Stundenwert: 50 µg/m<sup>3</sup> dürfen nicht öfter als 35-mal im Kalenderjahr überschritten werden

Jahresmittelwert: 40 µg/m<sup>3</sup>.

Somit kann der Grenzwert des Jahresmittelwertes eingehalten werden und folglich die Luftqualität in Solms als gesund bzw. sauber eingestuft werden.

### **3.6.3 Pflanzen- und Tierwelt**

Für Informationen zur Pflanzen- und Tierwelt in der Stadt Solms wird auf den Umweltbericht verwiesen, der erst zum Entwurf erstellt und öffentlich ausgelegt wird.

## **4. Siedlungsstrukturanalyse**

### **4.1 Lage im Verwaltungsraum**

Solms liegt im Westen Hessens und grenzt im Osten an das Oberzentrum Wetzlar. Die Stadt Solms fungiert landesplanerisch als Grundzentrum und ist somit für die ‚Grundversorgung‘ seiner Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zuständig. Weitere angrenzende Grundzentren stellen im Süden die Gemeinde Schöffengrund und die Stadt Braunfels sowie im Westen die Stadt Leun dar. Nördlich an das Stadtgebiet von Solms angrenzend liegen die Stadt Aßlar und das Gemeindegebiet von Ehringshausen. Die Stadt Solms gehört zum Lahn-Dill-Kreis und übergeordnet zum Einzugsbereich des Regierungspräsidiums Gießen.

### **4.2 Bestehende Siedlungsstruktur**

#### **4.2.1 Räumliche Grundstruktur**

Die Stadt Solms hat ihre Ursprünge in der Grafschaft und dem späteren Fürstentum Solms-Braunfels. Die erste urkundliche Erwähnung von Solms stammt aus dem Jahre 788, als eine Kirche über dem Flusse „Solmissa“ mit seinem Besitz an das damalige Reichskloster Lorsch geschenkt wurde. Anfang des 12. Jahrhunderts wurde das Kloster Altenberg gegründet, das die Stadt geprägt hat und heute noch existiert. Im 14. Jahrhundert kam es zu verschiedenen Auseinandersetzungen der Grafschaft Solms mit angrenzenden Vereinigungen, was unter anderem die Belagerung und anschließende Zerstörung der Burg Solms im Jahr 1384 zur Folge hatte. Heute erinnert nur noch der Name „Burgsolms“ an die Burg, den Stammsitz der Grafen von Solms. Im Mittelalter wurde die Wirtschaft der Region hauptsächlich durch den Ackerbau, aber auch durch Obst- und Weinbau und verschiedenen Bodenschätzten, vor allem Eisenerz, beeinflusst. Bedeutend für die Entwicklung des Eisenbergbaus und der Industrie der Stadt Solms war die Schiffsbarmachung der Lahn (1847) und dem Bau der Eisenbahnstrecke durch das Lahntal (1964-1968) zur Zeit der Industrialisierung.

Im Jahr 1971 kam es in Folge von politischen Strukturveränderungen zu dem Zusammenschluss der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Albshausen und Oberbiel zu Bielhausen sowie der Gemeinden Burgsolms und Oberndorf zu Solms. 1977 erfolgte dann die Bildung der Gemeinde Solms aus den ehemaligen Gemeinden Bielhausen, Niederbiel und Solms. Dieser neuen Gemeinde Solms wurden 1978 die Stadtrechte verliehen.

#### 4.2.2 Flächenaufteilung und Bevölkerungsdichte

Das Stadtgebiet von Solms mit den Stadtteilen Albshausen, Burgsolms, Niederbiel, Oberbiel und Oberndorf umfasst eine Fläche von 34,05 km<sup>2</sup>. Die Einwohner der Stadt Solms verteilen sich auf die Stadtteile relativ homogen. Der Kernstadtteil Burgsolms weist dabei die meisten Einwohner auf. Im Jahr 2013 lebten in diesem Stadtteil ca. 33% der Solmser Bevölkerung, das heißt 4.565 Einwohner. Im Vergleich hierzu verteilen sich auf den Stadtteil Albshausen 14% der Einwohner, sodass dieser Stadtteil die kleinste Bevölkerungsanzahl aufweist. Die Stadtteile Niederbiel, Oberbiel und Oberndorf weisen eine Bevölkerungsanzahl zwischen 2.000-2.500 Einwohnern auf und beherbergen somit 15-20% der Bevölkerung in Solms (vgl. Homepage der Stadt Solms).

Bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von 7 km und einer West-Ost-Ausdehnung von 6,5 km hat Solms eine Fläche von 34,05 km<sup>2</sup> und damit eine Einwohnerdichte von durchschnittlich 411 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

**Tabelle 1: Einwohnerstatistik Solms 31.12.2013, Bevölkerungsdichte**

Stadtteile	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerungsanzahl	Einwohner pro km <sup>2</sup>
Albshausen	2,66	1.992	749
Burgsolms	6,79	4.565	672
Niederbiel	8,21	2.246	274
Oberbiel	11,24	2.694	240
Oberndorf	5,146	2.489	484
Stadtgebiet Solms	34,05	13.986	411

#### 4.2.3 Nutzungsstruktur der Siedlungsfläche

Zur Darstellung gelangen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit jeweiligen Zweckbestimmungen. Darüber hinaus kommen auch Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung, usw.) zur Darstellung. Die Darstellungen entsprechen dem heutigen Bestand (Nutzung), soweit Bebauungspläne vorliegen bzw. in Aufstellung sind, deren Festsetzungen, sofern dies weiterhin den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Solms entspricht.

Innerhalb der unbeplanten Innenbereiche, in denen sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB richtet, folgt die Darstellung dem nachgewiesenen Bestand/Nutzung, die im Rahmen der Realnutzungskartierung erhoben wurde. Bei geplanten Bauflächen entspricht die Art der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Flächennutzungsplan stellt teilräumlich **Wohnbauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO** dar, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Klein-siedlungsgebieten (§ 2), Reinen Wohngebieten (§ 3), Allgemeinen Wohngebieten (§ 4) oder Besonde-

ren Wohngebieten (§ 4a) konkretisiert und festgesetzt werden. Die Nutzung in den Wohnbauflächen wird vorwiegend durch Wohnen geprägt. Allgemein zulässig<sup>2</sup> sind daher

- Wohngebäude, Kleinsiedlungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

#### Geschäfts- und Bürogebäude

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Im Flächennutzungsplan werden teilräumlich auch **gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO** dargestellt, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Dorfgebieten (§ 5), Dörflichen Wohngebieten (§ 5a), Mischgebieten (§ 6), Urbanen Gebieten (§ 6a) und Kerngebieten (§ 7) konkretisiert und festgesetzt werden. Die Nutzung in den gemischten Bauflächen wird vorwiegend durch Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt. Allgemein zulässig<sup>3</sup> sind daher

- Wohngebäude, Kleinsiedlungen,
- Geschäfts- und Büro-/Verwaltungsgebäude,
- 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
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Ergänzend werden im Flächennutzungsplan teilräumlich auch **gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO** dargestellt, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Gewerbegebieten (§ 8) und Industriegebieten (§ 9) konkretisiert und

---

<sup>2</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 2 – 4a BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

<sup>3</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 5 – 7 BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

festgesetzt werden. Die Nutzung in den gewerblichen Bauflächen wird vorwiegend durch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern sowie öffentlichen Betrieben geprägt. Allgemein zulässig<sup>4</sup> sind daher

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro-/Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten **Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO** sind mit einer besonderen Zweckbestimmung gekennzeichnet und individuell auf die verschiedenen Nutzungen ausgerichtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden die Sonderbauflächen durch die Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10) und sonstigen Sondergebieten (§ 11) konkretisiert und festgesetzt werden.

Ergänzt werden die o.g. Flächen- und Gebietsdarstellungen durch Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr.2a BauGB)**, z.B. Zweckbestimmung Schulen, Kirchen, sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen) und **Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr.2a BauGB)**).

Bei der Darstellungsart der Nutzung und Größe der Bauflächen muss die jeweilige Siedlungsstruktur eine gewisse Mindestgröße und einen überwiegenden Anteil der aufgeführten nutzungen aufweisen, um den Gebietscharakter auszubilden zu können. Mithilfe dieser Kriterien und anhand der örtlichkeiten (zum Beispiel Straßenzüge oder deutliche optische Zäsuren in der Siedlungsstruktur, Bauflüchten, Feldwege, Grünflächen) sind die Abgrenzungen der einzelnen Darstellungsarten vorgenommen worden.

#### **4.3 Jüngere Siedlungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl von Solms hat sich seit 2015 in den letzten Jahren überwiegend leicht positiv entwickelt. Mit der Bevölkerungszunahme im Ballungsraum Rhein-Main einhergehend erfolgt eine zunehmende Urbanisierung in den Städten, steigende Immobilien- und Mietpreise, die mit dem Klimawandel einhergehenden ökologischen negativen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes (z.B. Überhitzung, Überflutungen, etc.) sowie einem erhöhten Pendleraufkommen einhergehend mit der Verbesserung des ÖPNV sorgen zudem schon jetzt und künftig für eine Stadtfuge und somit für einen zusätzlichen Bevölkerungs- und Siedlungsdruck im erweiterten Ballungsraumgebiet. Gleichermaßen, wie der Überhang aus dem Rhein-Main-Gebiet, gilt für die Kommunen im unmittelbaren Umfeld der Oberzentren (Gießen, Marburg und Wetzlar) sowie in den angrenzenden ländlichen Räumen an wichtigen

---

<sup>4</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 8 – 9 BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

Verkehrsachsen, wie der Bundesstraße B 49. Folglich verzeichnet auch die Stadt Solms im Lahn-Dill-Kreis, die sich in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Wetzlar und direkt an der Verkehrsachse der B 49 befindet, in den letzten 5 Jahren eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung. Festzustellen ist, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung stagniert und die treibenden Faktoren (siehe oben) für das Wachstum die Wanderungsbewegung sind. Die Kommunen (Aßlar, Lahnau, Hüttenberg und Solms) wiesen innerhalb der letzten fünf Jahre Wanderungsgewinne auf, die in etwa dem hessischen Durchschnitt entsprechen. Dies liegt vor allem darin begründet, dass diese Kommunen von den Bevölkerungszuwächsen und einer damit verbundenen, hohen Wohnungsnotfrage im Einzugsbereich des Oberzentrums Wetzlar profitieren. Auch die vorhandenen Verkehrsachsen (B49 und der Eisenbahnhaltepunkt) tragen zu einer erhöhten Attraktivität der Stadt Solms als Wohnstandort bei. Ein weiterer Trend, der zu einem steigenden Wohnungsbedarf führt, ist der Anstieg der Haushaltszahlen, begründet durch den steigenden Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Als weiterer wichtiger Faktor, welcher das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren beeinflusst hat, ist zudem der Flüchtlingszustrom zu nennen, welcher ab 2015 zu verzeichnen war. Der vorhandene demografische Trend einer alternden Bevölkerung wird durch das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum jedoch nicht kompensiert, so dass weiterhin die Herausforderungen einer älter werdenden (wenngleich kurzfristig nicht schrumpfenden) Gesellschaft bestehen bleiben.

Im Jahr 2019 lebten 13.845 Einwohner (Hauptwohnsitz) in Solms (Einwohnerstatistik der Stadt Solms, 31.12.2019). Die Bevölkerungsanzahl hat sich von 13.620 Einwohner am 31.12.2009 mit einer Reduzierung auf 13.358 Einwohner im Jahr 2014 (31.12.) (Statistik Hessen, aktueller Bevölkerungsstand) wieder positiv entwickelt. Im Jahr 2015 betrug die Einwohnerzahl 13.590 Einwohner und stieg im Jahr 2016 auf 13.649 Einwohner. 2017 wurde ein kleiner Rückgang auf 13.618 Einwohner verzeichnet. Bis zum Jahr 2021 entwickelte sich die Einwohnerzahl dann auf 13.670 Einwohner in Solms (Statistisches Landesamt Hessen, 31.12.2021).

Auch aufgrund der nur leicht fluktuierenden Bevölkerungsentwicklung besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtgebiet (vgl. Homepage der Stadt Solms). Ebenfalls die Zahl der Bauwilligen in Solms belegt die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, wurde im Jahr 2016 ein Wohngebiet im Norden des Stadtteils Oberbiel „Am Nußbaum“ entwickelt, das 70 neue Bauplätze ausweist und mittlerweile vollständig bebaut ist. Weiterhin wurden im Jahr 2014 zwei allgemeine Wohngebiete über die Bebauungspläne „Lahnstraße“ und „Viehgräben II“ in Burgsolms entwickelt. Weiterhin besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbaugrundstücken, auch aufgrund der insgesamt wachsenden Bevölkerung im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren (2009 – 2019) um 1,65 Prozent.

#### **4.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 BauGB solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll.

Die Stadt Solms hat sich mit dem Beschluss des Magistrats vom 31.05.2011 für die Erstellung eines SILEK (Integriertes Ländliches Entwicklungs-Konzept mit räumlichem und thematischem Schwerpunkt) entschieden. Übergeordnete Ziele des SILEK sind die Verbesserung der Agrarstruktur und der Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum. Diese Ziele wurden in einer Maßnahmen-Übersichtskarte zusammengefasst und am 26.09.2012 veröffentlicht.

#### 4.5 Wirtschaftsstruktur der Stadt Solms

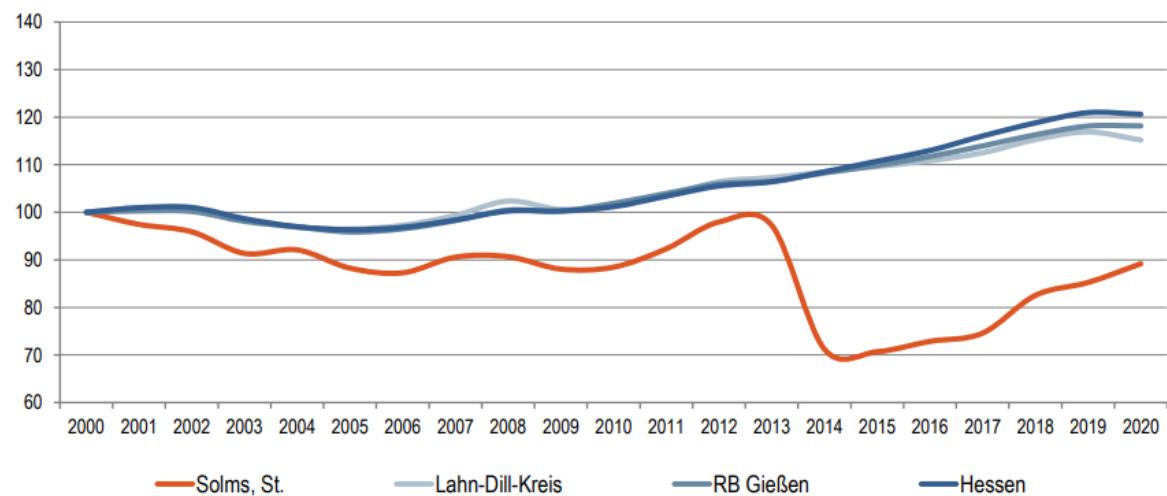
Solms liegt im Lahn-Dill-Kreis im mittelhessischen Regierungsbezirk Gießen. Die Region Mittelhessen ist wirtschaftlich durch seine Nachbarschaft zum Rhein-Main-Gebiet geprägt. Das benachbarte Mittelzentrum ist die Sonderstatusstadt Wetzlar.

In dem Stadtgebiet von Solms befinden sich über 14 Gewerbe- bzw. Industriegebiete, in denen insgesamt mehr als 160 Unternehmen unterschiedlicher Branchen ansässig sind (vgl. Homepage Stadt Solms). Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in dem Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ (24%) tätig, gefolgt von den „Öffentlichen und privaten Dienstleistungen“ (22,1%). 12,1% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im Wirtschaftszweig „Unternehmensdienstleistungen“ der Stadt Solms (vgl. Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Solms). (In der Darstellung der Hessen Agentur konnten keine Berechnungen zum Wirtschaftszweig „Produzierendes Gewerbe“ durchgeführt werden).

Abbildung 7 stellt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort der Stadt Solms im Vergleich zum Lahn-Dill-Kreis, dem Regierungsbereich Gießen und dem Bundesland Hessen dar. Dabei bildet der Ausgangswert der Beschäftigten das Jahr 2000 (100%). Die Entwicklung der Beschäftigtentzahl im regionalen Vergleich verläuft bis zum Jahr 2019 nahezu konstant positiv. Die Stadt Solms liegt immer etwas unter dem regionalen Durchschnitt und fluktuiert leicht. Auffallend ist die dynamisch negative Entwicklung der Beschäftigtentzahlen von Anfang 2013 bis zum Jahr 2014. Dies resultiert aus dem Wegzug von Leica.

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2000 bis 2020 im Regionalvergleich**  
(Stand: 30. Juni; Jahr 2000=100)

---



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2021), Berechnungen der Hessen Agentur.

**Abbildung 7: Gemeindedatenblatt Solms 2021: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2000 bis 2020 im Regionalvergleich**

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche herauszuarbeiten. Entsprechend der polyzentralen Siedlungsstruktur von Solms ist die ausgewogene Entwicklung mehrerer Einzelhandelsstandorte in der Stadt sinnvoll.

#### **4.6 Nachverdichtung Innenbereichsentwicklung**

Im Zuge der Klimaschutznovelle 2011 und der Innenentwicklungsnovelle 2013 sollen die Gesetzesänderungen und -vorgaben die Urbanität und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne gerade auch in baukultureller Hinsicht steigern, die Identität der Bürger mit ihren Kommunen stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend vermeiden. Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächen-Neuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, schreibt der § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ergänzend ordnet § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch an, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche besonders zu begründen. In diesem Zusammenhang verweist der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf die Agrarschutzklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Stadt Solms neue Siedlungsflächen in Anspruch nehmen muss.

Die Stadt hat in den letzten Jahren zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sowie reguläre Bauleitplanverfahren aufgestellt und geändert, um vorhandene Baulücken zu schließen und eine Nachverdichtung im Bestand zu fördern. Auch die Überplanung und Umwandlung brachgefallener Flächen (Gewerbe, Infrastrukturflächen, etc.) in den Stadtteilen wurde in den letzten Jahren vorangetrieben, so dass aktuell fast keine Innenbereichsgrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung stehen, da diese sich in Privatbesitz befinden und kein Interesse für eine bauliche Nutzung besteht. Um einen Beitrag zur baulichen Innentwicklung zu leisten, wurden in jüngerer Siedlungsentwicklung folgende Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Stadtgebiet von Solms zur Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen aufgestellt:

- Burgsolms, Bebauungsplan Nr. 18 „Steinstraße“ (2009) (Mischnutzung)
- Oberbiel, Bebauungsplan Nr.14 „Ehemalige Klingwerke“ (2014) (Gewerbe- und Wohnnutzung)
- Oberbiel, Bebauungsplan Nr. 8 „Krimling und Norr“ – 2. Änderung (2016) (Mischnutzung)
- Albshausen, Bebauungsplan Nr. 5 „Unter den Eichen“ – 1. Änderung (2018) (Mischnutzung)
- Burgsolms, Bebauungsplan Nr. 1.07 „Marienstraße“ – 1. Änderung (2018) (Wohnbebauung)
- Burgsolms. Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ – 3. Änderung (2020) (Gewerbe- und Wohnnutzung)
- Burgsolms, Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hohl“ – 2. Änderung (2020) (Wohnnutzung)
- Albshausen, Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung und Erweiterung (2021) (Gewerbe- und Mischnutzung)
- Oberbiel, Bebauungsplan Nr.14 „Ehemalige Klingwerke“ – 1. Änderung (2021) (Gewerbe- und Mischnutzung)

Aufgrund der Novellierung und Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Nachweis der Verdichtung im Innenbereich ist für das Verfahren geprüft worden, inwieweit mögliche Baulücken bestehen bzw. eine Mobilisierung von Baulücken im Innenbereich vorgenommen werden kann. Bei Betrachtung der gesamten Ortslagen fällt auf, dass zum einen wenige Baulücken vorhanden sind und die Siedlungsstruktur aufgrund der Topographie, naturräumlicher, geologischer und infrastruktureller Gegebenheiten zwar in der Gesamtheit kompakt ist, durch die Infrastruktur- und Erschließungsachsen jedoch teilweise keinen homogenen Ortsrand aufweisen und an mehreren Stellen auch eine fingerförmige Siedlungsflächenentwicklung (bedingt durch die oben genannten Parameter) zu konstatieren ist.

Die größeren innerörtlichen Freiflächen sind mittlerweile vermarktet, bebaut oder werden derzeit überplant, so dass nur vereinzelte Baulücken (Privatbesitz) in bestehenden Siedlungsbereichen vorhanden sind.

Als Neubaugebiet wurde zuletzt der Bereich „Am Nußbaum“ im Norden der Ortslage von Oberbiel über einen Bebauungsplan entwickelt, welcher derzeit realisiert und umgesetzt wird. Die Bauplätze im Bereich „Am Nußbaum“ wurden innerhalb von 12 Monaten veräußert und sind nahezu alle bebaut. Es gibt bereits jetzt eine neue Warteliste mit 65 Bewerbern. Das derzeit in der Entwicklung befindliche Gebiet „Heinrich-Baumann-Straße“ in Oberbiel dient primär der Errichtung einer Senioreneinrichtung und eines Ärztehauses. Hier werden ergänzend nur vier bis fünf Bauplätze zur Abrundung ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von einem Neubaugebiet als Wohnbaufläche in den letzten Jahren wird deutlich, dass die Stadt Solms in den letzten Jahren den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt hat. Darüber hinaus besteht aber auch der Bedarf an neu auszuweisenden Bauplätzen, der zum einen durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 (Vorranggebiete Siedlung Planung) sowie seiner Neuaufstellung der Stadt zugestanden wird, zum anderen durch die stetige Nachfrage nach Bauplätzen durch Bürger generiert wird. Das aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan zu entwickelnde Neubaugebiet „Weidfeldsweg“ im Stt. Oberndorf steckt allerdings im Verfahren aufgrund von Bürgerprotesten und naturschutzfachlichen Einwänden fest. Hier bedarf weiterer vertiefender Untersuchungen bei der Detailplanung auf Ebene des Bebauungsplanes.

## **5. Übergeordnete und städtische Planungen und Ziele**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die für den Flächennutzungsplan der Stadt Solms maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sowie der 1.-5.Änderung und dem Regionalplan Mittelhessen 2010 enthalten.

### **5.1 Landesplanung**

In dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 wurde auf der Grundlage einer umfassenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Plan erarbeitet, der die von der Landesregierung angestrebte Entwicklung Hessens bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts in den einzelnen Planungsbereichen darstellt, sich dabei aber ausschließlich auf die wichtigsten raumordnerischen Belange konzentriert. Die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan für Solms werden nachfolgend zusammengefasst:

Solms liegt in dem Strukturrbaum „Verdichtungsraum“ (Bestandteil des Ordnungsraums). Er besitzt vor allem eine Ordnungsfunktion. Die Vorteile der Verdichtungsräume wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger differenzierter Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot sowie reichhaltige Freizeitangebote sollen dabei zum Nutzen der Bevölkerung und des Landes erhalten, gesichert und soweit notwendig verbessert werden.

Weiterhin liegt Solms laut dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in einer großräumig verlaufenden Entwicklungsachse.

Der Region Mittelhessen wird eine besondere Entlastungsfunktion für das Rhein-Main-Gebiet, eine Brückenfunktion insbesondere zwischen den Verdichtungsräumen Rhein-Main- und Rhein-Ruhr-Gebieten und eine Funktion als eigenständiger Wirtschaftsraum zugesprochen.

Mit den Zentren Gießen, Marburg und Wetzlar als dominierenden Entwicklungspolen des Kernraumes der Region und den ländlich strukturierten Gebietsteilen, die sowohl dörflich geprägt sind als auch gewerbliche bzw. Fremdenverkehrsschwerpunkte aufweisen, verfügt die Region sowohl über ein wirtschaftliches, wissenschaftliches und infrastrukturelles, als auch ein naturräumliches und landschaftliches Potenzial, das ihr die Wahrnehmung umfassender Funktionen eines Wirtschafts- und Lebensraumes mit räumlich und funktionell differenzierten Schwerpunkten ermöglicht.

Entlang des Einzugsgebietes der Lahn wird weiterhin ein „ökologischer Verbundraum“ ausgewiesen. Ökologische Verbundräume dienen der Verknüpfung von Schwerpunktträumen und Vorzugsräumen. In ihnen sollen durch entsprechende regionalplanerische Ausweisungen Verbindungen entwickelt werden, die einen Austausch zwischen den bedeutsamen Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften ermöglichen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2000 werden durch die 3. LEP-Änderung (2018) und die 4. LEP-Änderung (2021) ergänzt. Der LEP ist auch die planerische Vorgabe für den Regionalplan Mittelhessen 2010, in dem dann die Ziele des LEP's weiter ausgeführt werden.

## **5.2 Regionalplanung**

Die im Landesentwicklungsplan aufgelisteten raumordnerischen Ziele werden im Regionalplan Mittelhessen weiter konkretisiert. Die Entwicklung der Planungsregion Mittelhessen soll sich am Leitbild des Regionalplans Mittelhessen „Region der starken Vernetzung“ orientieren. Der Regionalplan stellt den planerischen und planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen dar. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Leitbildes, zur Stärkung der Vernetzung von vielfältigen Wirtschaftspotenzialen, hochwertigen und breiten Bildungsangeboten und zur Verbesserung seiner Lebensqualität. Der Regionalplan Mittelhessen trägt zur Lösung der Zukunftsaufgaben der Region durch Koordinierung der raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und die Erstellung eines fachübergreifenden, abgestimmten Ordnungs- und Entwicklungskonzepts für die Region bei.

Im Regionalplan werden zwei Kategorien (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) unterschieden, die sich maßgeblich auf die kommunale Bauleitplanung auswirken.

Die **Ziele der Raumordnung** bezeichnen dabei verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Diese werden zeichnerisch als Vorranggebiet (VRG) oder textlich (Z) in Raumordnungsplänen (hier: Regionalplan Mittelhessen) verankert. Auf Ebene der Raumplanung bleibt gegenüber den Zielvorgaben **kein Abwägungsspielraum**, sie sind im Zuge der Bauleitplanung zwingend zu beachten (§ 1 Abs.4 BauGB) oder nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu überwinden.

Die **Grundsätze der Raumordnung** bezeichnen dabei allgemeine Vorgaben als Richtungsvorgabe zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Diese werden zeichnerisch als Vorbehaltsgebiet (VBG) oder textlich (G) in Raumordnungsplänen (hier: Regionalplan Mittelhessen) verankert. Diese Vorgaben sind nachfolgend in der Bauleitplanung in den **Abwägungsprozess einzustellen** und können überwunden werden.

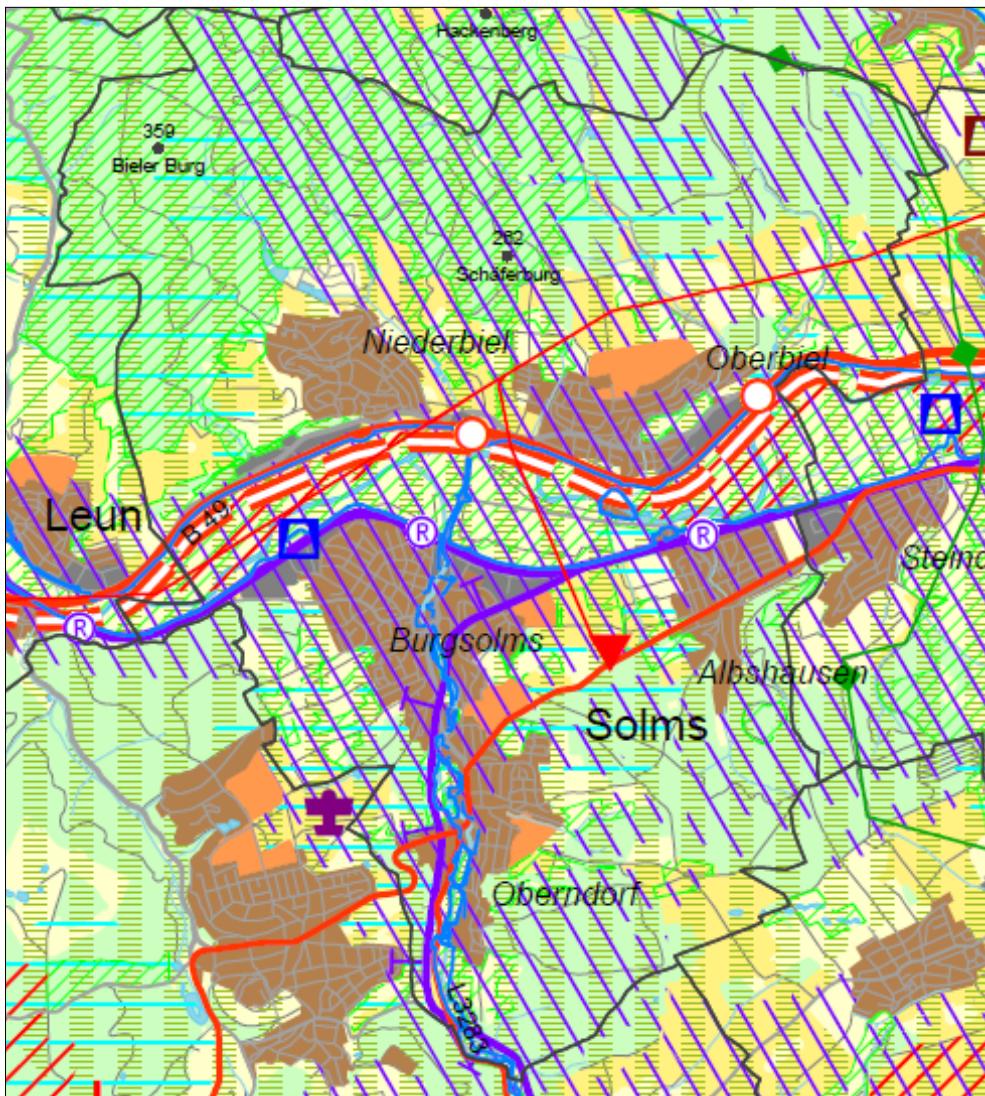


Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen2010, Ausschnitt Solms

### 5.2.1 Verbindungsachsen

Gemäß den Grundsätzen soll das System der Verbindungsachsen der großräumigen und regionalen Erschließung dienen. Es kennzeichnet die Teilräume oder Korridore der Region, in denen der Personen- und Gütertransport besondere landes- und regionalplanerische Bedeutung hat. Durch großräumige Fernverkehrsverbindungen auf Schiene und Straße sollen der Leistungsaustausch zwischen Verdichtungsräumen im nationalen und internationalen Maßstab und Oberzentren des Landes und der Nachbarländer unter Einbindung der Mittelpunkte sichern. Auf regionaler Ebene erfüllen sie auch die Funktion von Regionalachsen, die auf Schiene und Straße innerregionale Siedlungsstrukturen erschließen, den Leistungsaustausch zwischen den Mittelpunkten.

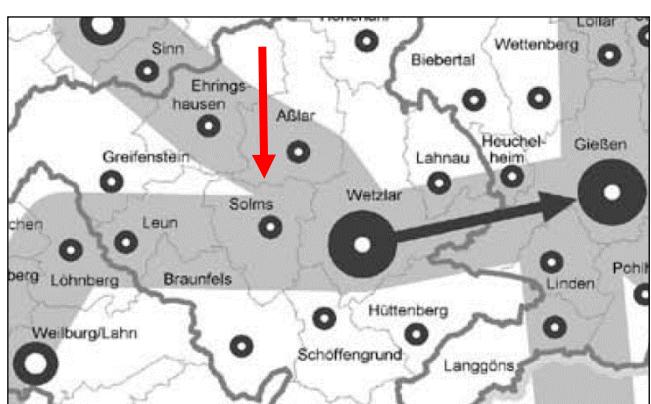


Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen 2010, zentrale Orte und Verkehrsachsen, Ausschnitt Solms

zentren sowie die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.

In der Stadt Solms treffen zwei Regionalachsen aufeinander. Zum einen führt eine Regionalachse von Südwesten kommend (Limburg) zu den Oberzentren Wetzlar und Gießen und durchläuft dabei Solms. Zum anderen verläuft eine Regionalachse von Norden kommend zu dem Oberzentrum Wetzlar und tangiert dabei das Stadtgebiet von Solms im Norden.

Ziel des Regionalplans ist es weiterhin den Schienen Trassenverlauf zwischen Waldsolms-Brandoberndorf – Solms-Albshausen planerisch zu sichern (Z 7.1.1-7).

### **5.2.2 Strukturräume**

Laut dem Regionalplan Mittelhessen 2010 gehört Solms zum Verdichtungsraum (Teil des Ordnungsraums). Der Verdichtungsraum soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Seine Stärken wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden.

### **5.2.3 Zentralörtliche Zuordnung und Verflechtungsbereiche**

Die Stadt Solms fungiert landesplanerisch als Grundzentrum und ist somit für die ‚Grundversorgung‘ seiner Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zuständig. Weitere angrenzende Grundzentren stellen im Süden die Gemeinde Schöffengrund und die Stadt Braunfels sowie im Westen die Stadt Leun dar. Nördlich an das Stadtgebiet von Solms angrenzend liegen die Stadt Aßlar und das Gemeindegebiet von Ehringshausen.

### **5.2.4 Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet, nicht nur auf Wachstum zu reagieren, sondern ggf. auch Schrumpfungstendenzen zu erkennen und hierauf hinzuprüfen, in welchem Umfang neue Bauflächen tatsächlich darzustellen sind, um bis zur nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein der zu erwartenden Nachfrage adäquates Angebot bereit halten zu können.

Laut Regionalplan Mittelhessen betrug die Einwohneranzahl der Stadt Solms im Jahr 2002 13.984 Einwohner. Für das Jahr 2020 wird eine Bevölkerungsabnahme von 8 % auf 12.900 Einwohner (mit Wanderung) prognostiziert. Diese prognostizierte Entwicklung kann aber bereits als widerlegt angesehen werden, da der Wert bereits am 31.12.2019 deutlich höher, und zwar bei 13.845 Einwohnern lag. Als weiterer wichtiger Faktor, welcher das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren beeinflusst hat, ist zudem der Flüchtlingszustrom zu nennen, welcher ab 2015 zu verzeichnen war. Für weitere Details zur Bevölkerungsentwicklung in Solms wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Neben der Entwicklung der absoluten Einwohnerzahlen liefert der RPM 2010 auch Anhaltspunkte über die Entwicklung der künftigen Altersstruktur. Laut dieser Prognose werden bis zum Jahr 2020 deutliche Umschichtungen in der altersstrukturellen Zusammensetzung zu erwarten sein. Es ist von einer Abnahme der Bevölkerungsgruppen der unter 45-Jährigen auszugehen sowie von einem Wachstum der Einwohner über 45 Jahre. Der vorhandene demografische Trend einer alternden Bevölkerung wird durch das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum jedoch nicht kompensiert, so dass weiterhin die Fragestellungen einer älter werdenden (wenngleich kurzfristig nicht schrumpfenden) Gesellschaft bestehen bleiben.

**Tabelle 2: Altersstrukturelle Veränderungen der Stadt Solms bis 2020 in % gem. RPM 2010 (S. 20)**

0 bis unter 3 J.	3 bis unter 6 J.	6 bis unter 10 J.	10 bis unter 16 J.	16 bis unter 20 J.	20 bis unter 45 J.	45 bis unter 60 J.	60 bis unter 65 J.	65 bis unter 75 J.	75 J. und älter
-9 %	- 14 %	- 27 %	- 28 %	- 13%	- 16 %	+ 10 %	-2 %	+ 10 %	+ 21 %

### **5.2.5 Siedlungsentwicklung / Gewerbeentwicklung**

Die Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung im Regionalplan umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen und für Sonderbauflächen sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Die Vorranggebiete Siedlung Planung haben gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen und -funktionen Vorrang im Sinne der gesetzlichen Anpassungspflicht. Für den Planungshorizont bis zum Jahr 2020 ermittelt der RPM 2010 ein Wohnungsbedarf von 408 für Solms und weist der Stadt eine maximale Wohnsiedlungsfläche von 12 ha zu (S. 54 im Textteil des RPM 2010). Hiervon wurde bereits die gesamte Fläche von 12 ha in Anspruch genommen, was die Nachfrage nach Wohnraum in Solms widerspiegelt. Allerdings ist dieses raumordnerische Ziel derzeit ausgesetzt. Weitere Wohnsiedlungsflächenausweisungen sind zwar derzeit möglich, werden dann aber bei der Fortschreibung des Regionalplanes berücksichtigt und die Vorgaben angepasst.

### **5.2.6 Freiraumsicherung**

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des RPM ist der Freiraum insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung zu sichern. Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen ist entgegenzuwirken. Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sind so zu verwirklichen, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt werden und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereiches sind mit den angrenzenden Freiräumen für Ausgleich und Ersatz zu verknüpfen.

## **5.3 Fachplanungen**

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Soweit solche Festsetzungen in Aussicht genommen sind, sollen sie vermerkt werden. Zu den im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen gehören u.a.:

- Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.)
- Schutzgebiete / Gewässerausbau nach Wassergesetz (Wasserschutzgebiete etc.)
- Straßenplanungen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen, Landes- und Kreisstraßen) nach Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßengesetz
- Denkmalgeschützte Bereiche von baulichen Anlagen und Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz
- Bahnstrecken nach Allgemeinem Eisenbahngesetz
- Deponien nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Energieversorgungsleitungen nach Energiewirtschaftsgesetz

## **5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Gebiet der Stadt Solms bestehen folgende naturschutzrechtliche Schutzausweisungen, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt oder vermerkt sind.

### Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß V-RL und FFH-RL

Nach den Vorschriften der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Kommission haben die Mitgliedstaaten besondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängenden europäischen Schutzgebietes (Natura 2000). Hierzu werden die geeigneten Gebiete von den Mitgliedstaaten der Kommission gemeldet, die darauf aufbauend eine Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erstellt. Die Gebiete sind von den Mitgliedstaaten durch nationales Recht zu schützen. Mit der Aufnahme in die Kommissionsliste sind alle Vorhaben, Pläne und Projekte, die das Gebiet erheblich beeinträchtigen können, einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu unterziehen.

Als Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind auf Solmser Gemarkung insgesamt zwei Gebiete gemeldet.

- Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun (3.221,99 ha)
- Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel (72,92 ha)

### Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Im Stadtgebiet ist ein Naturschutzgebiet ausgewiesen, der Borngrund bei Oberndorf (7,63 ha).

### Geschützte Biotoptypen nach § 13 HAGBNatSchG

Pauschal geschützte Biotoptypen sind, aufbauend auf den rahmenrechtlichen Bestimmungen des § 20 BNatSchG, nach § 13 HAGBNatSchG auch ohne besondere Schutzverordnung nicht zu beeinträchtigende Biotoptypen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen können, sind unzulässig.

### Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG / Naturpark gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 5 und § 27 BNatSchG

Entlang der Lahn und dem Solmsbach befindet sich der Auenverbund Lahn-Dill.

Das gesamte Stadtgebiet liegt flächendeckend im Naturpark Rhein-Taunus.

### Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Stadtgebiet vorhandenen Naturdenkmale auf.

**Tabelle 3: Schutzverordnung des Landrates des Kreises Wetzlar, Naturdenkmale**

Stadtteil	ND-Art/ Eigenname/ geschütztes Objekt	Genauere Lage
Albshausen	Stieleiche	Gemarkung Albshausen, Flur 10, Flurstück 57
Albshausen	Stieleiche	Gemarkung Albshausen, Flur 10, Flurstück 62/5
Albshausen	Traubeneiche	Gemarkung Albshausen, Flur 10, Flurstück 65
Burgsolms	Kalkfelsen, „Der dicke Stein“	Gemarkung Burgsolms, Flur 21, Flurstück 30/1

## 5.5 Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung als Planungsgrundlage

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Solms ist in den 2000er Jahren rückläufig verlaufen. Während im Jahr 2000 die Einwohneranzahl 14.100 Einwohner betrug (Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Solms), fiel diese Zahl stetig auf 13.250 Einwohner in 2013 (Statistik Hessen, Statistische Berichte). Zwischen den Jahren 2014 und 2015 verzeichnete Solms einen Zuwachs von 215 Einwohner auf 13.456 Einwohner (Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Solms), was einem positiven Wanderungssaldo von 5 entspricht.

Trotz negativen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung im Regionalplan Mittelhessen 2010 für das Jahr 2020 sind die Bevölkerungszahlen nicht rückläufig, sondern stagnieren bzw. weisen eine leichte Steigerung auf. (Laut eigenen Angaben der Stadt Solms, vergleichend hierzu auch Kapitel 4.3)

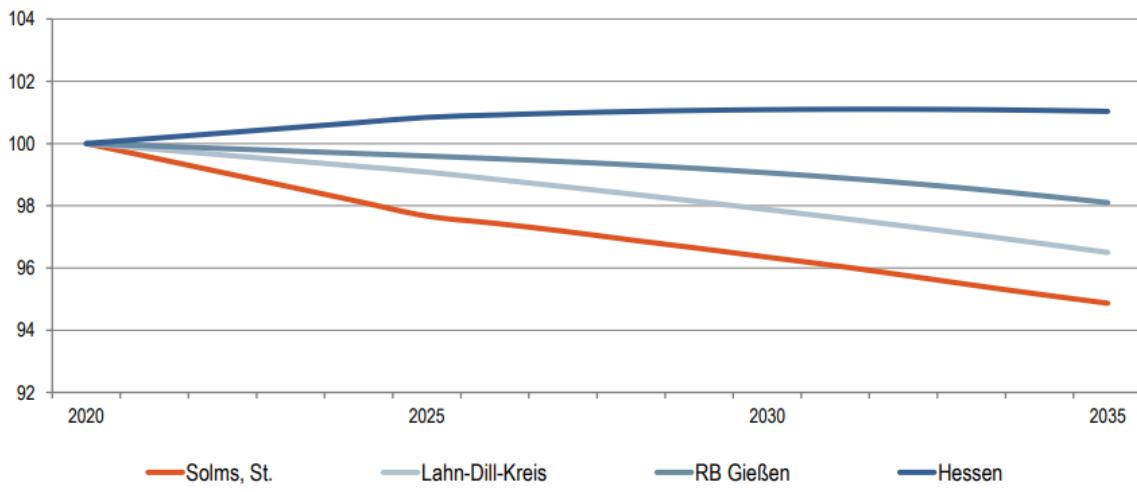
### 5.5.1 Altersstruktur

Wie in Gesamtdeutschland werden die Auswirkungen des Demografischen Wandels auch in Solms spürbar sein. Dabei ist der Trend, dass die Zahl der Geburten in den nächsten Jahren zurückgehen und die Sterbefälle zunehmen werden. In Zahlen drückt sich das für Solms wie folgt aus: 2015 gab es in Solms statistisch gesehen 7,2 Geburten auf 1.000 Einwohner. Im Vergleich liegt die Anzahl der Sterbefälle in diesem Jahr bei 11,3 auf 1.000 Einwohner. Dies entspricht einem negativen natürlichen Saldo von -4,1.

Das Durchschnittsalter der Bewohner von Solms ist von 42 Jahre im Jahr 2000 auf 45,3 Jahre im Jahr 2013 gestiegen. Dieser Wert blieb im darauffolgenden Jahr konstant und fiel im Jahr 2015 leicht auf 45,1 Jahre ab.

### 5.5.2 Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur

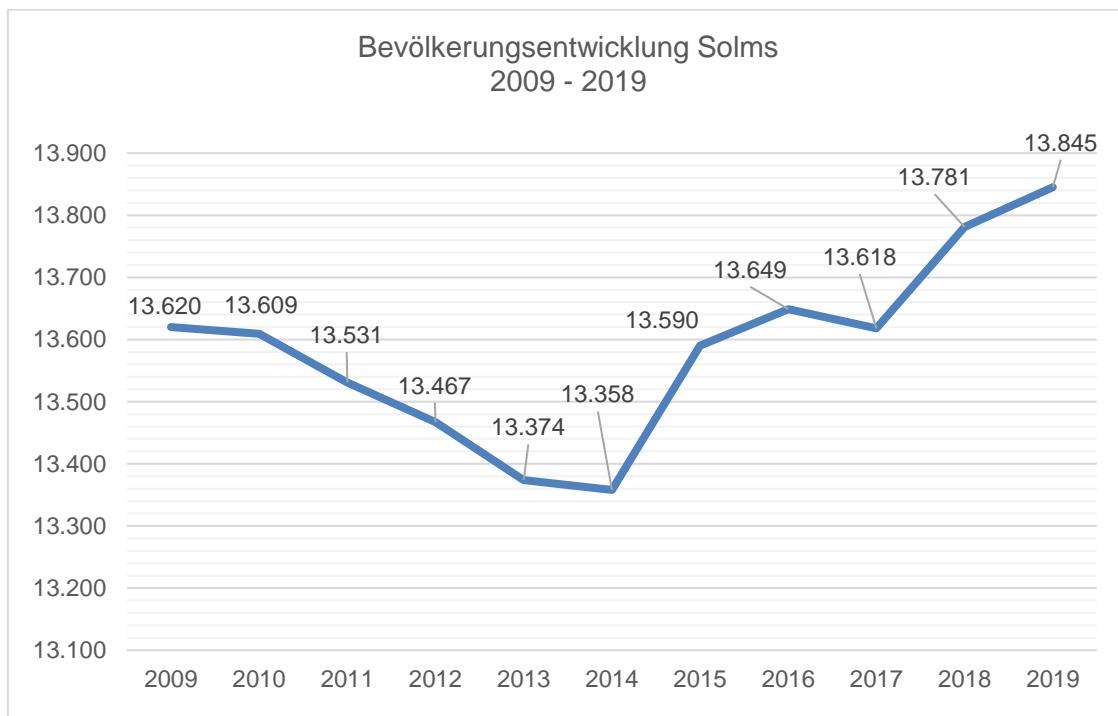
Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Solms wird ähnlich der vergangenen Entwicklung vorausgeschätzt. Von 13.600 Einwohner 2020 wird für das Jahr 2025 somit ein weiterer Bevölkerungsverlust auf 13.300 Einwohner prognostiziert, der sich für 2035 fortsetzt (auf 12.900 Einwohner) (Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt). Von dem Jahr 2012 bis 2030 berechnet die Bertelsmann Stiftung insgesamt einen Bevölkerungsverlust von ca. 5,8 % voraus (Wegweiser-Kommune).



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

**Abbildung 10: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich**

Diese Prognose konnte sich bislang allerdings nicht bestätigen, da die Einwohnerzahl bereits im Jahr 2019 deutlich höher, nämlich bei 13.845 Einwohnern lag. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Solms in den vergangenen 10 Jahren (Zeitraum 2009 – 2019).



**Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019 (Stadt Solms)**

Laut Hessen Agentur (Gemeindedatenblatt Solms) wird sich das Durchschnittsalter von Solms in Zukunft erhöhen: Von 45,1 Jahre im Jahr 2015 sollte sich das Durchschnittsalter bis 2020 auf 46,5 Jahre erhöhen. Ein größerer Anstieg wird für das Jahr 2030 prognostiziert auf 48,9 Jahre. Im Jahr 2021 betrug das Durchschnittsalter 45,2 Jahre.

Demzufolge werden die Altersgruppen der 65-79-Jährigen und der über 80-Jährigen bis 2030 um 15,5% (65-79) und um 40,0% (80+) zunehmen (Bertelsmann Stiftung, Wegeweiser-Kommune). Abgesehen von einem kleinen Anstieg der Einwohner zwischen 6 und 9 Jahren um 1,4%, schrumpfen die restlichen Altersgruppen. Am stärksten schrumpft hier die Gruppe der 19-24-Jährigen (-26,5%), dicht gefolgt von den 16-18-Jährigen (-22,2%).

**Tabelle 4: Entwicklung der Altersstruktur von 2012-2030 in Prozent, Statistische Ämter der Länder**

Jahre	0-2	3-5	6-9	10-15	16-18	19-24	25-44	45-64	65-79	80+
Entwicklung in %	-8,2	-8,0	1,4	-11,7	-22,2	-26,5	-9,7	-16,3	15,5	40,0

### **5.5.3 Wohnraumbedarf**

Innerhalb des Planungsinstrumentes Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der Prognosen zur Entwicklung der Haushalte sowie des Wohnungsbedarfs ist eine dem Bedarf angepasste Anzahl an Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine ausreichende und gesicherte Wohnungsversorgung nimmt eine entscheidende Bedeutung für die Entwicklung einer Kommune ein. Darüber hinaus setzt die Funktionalität des gesellschaftlichen Lebens einer Kommune auch eine angemessene und gesicherte Wohnungsversorgung voraus. Dies gilt insbesondere für kinderreiche Familien, alleinerziehende, junge Erwachsene, ältere und schwerbehinderte Menschen. Die öffentliche Fürsorge ist insbesondere darauf zu richten, dass preiswerter Wohnraum für Gering- und Normalverdiener in ausreichendem Umfang entsteht und erhalten wird. Jeder vorhandene oder sich neu bildende Haushalt soll eine bedarfsgerechte, an den heutigen und zukünftigen Anforderungen des Wohnkomforts (auch in Verbindung mit dem Klimaschutz) und an der Größe des Haushalts orientierte Wohnnutzung nutzen können. Auch bei abnehmender Wohnbevölkerung steigt weiterhin der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, da für den Wohnungsbedarf vor allem die Anzahl und Größenstruktur der Haushalte ausschlaggebend sind. Die Altersstruktur und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten (Singlehaushalte) bewirken ebenfalls einen weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird ein Wohnungsbedarf bis 2020 für die Stadt Solms von 408 Einheiten ermittelt. Dieser Wert setzt sich aus dem Neubedarf, dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Den höchsten Bedarf stellt der Nachholbedarf mit 167 Einheiten dar. Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Stornierung der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen vor einigen Jahren und dem zu Beginn des Planungsprozesses bestehenden Wohnungsversorgung. Der Ersatzbedarf beträgt 140, folglich schließt sich der Neubedarf mit 100 Einheiten an (S. 45 Textteil RPM 2010). Der Ersatzbedarf entspricht den laufenden Wohnungsabgängen, zum Beispiel infolge von Abriss, Brand, Umwidmung, Zweckentfremdung oder Zusammenlegung von Wohnungen. Eine aktualisierte Anpassung insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wird im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplans dargelegt werden.

Im Jahr 2016 wurde mit dem Bebauungsplan „Am Nußbaum“ in Oberbiel ein Neubaugebiet als Wohngebiet ausgewiesen, welches innerhalb von 12 Monaten veräußert und bereits bis auf wenige Ausnahmen bebaut wurde. Durch weitere 65 neue Bewerber auf der Warteliste zeigt sich die stetig anhaltende Nachfrage nach Bauland, insbesondere von freistehenden Einfamilienhäusern, im Stadtgebiet von Solms.

## 6. Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 6.1 Methodisches Vorgehen

Die Darstellungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Solms sind als Ergebnis eines umfassenden Abstimmungs- und Abwägungsprozesses zu sehen. Dabei wurde methodisch ein mehrstufiges Verfahren gewählt, dessen Ergebnis zunächst der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist.

Zunächst erfolgte aufbauend auf eine Analyse der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den planerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Dabei wurden auch die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 integriert und mit den kommunalen Entwicklungsabsichten abgeglichen. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes sollen auch die wesentlichen Aussagen des kommunalen Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dabei geht es insbesondere um die vorhandenen Schutzgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Suchräume für Kompensationsmaßnahmen.

Als weiterer, wesentlicher Schritt wurde eine Realnutzungskartierung und Luftbildauswertung der Stadtteile durchgeführt, um eine Gegenüberstellung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und der tatsächlichen Nutzung vornehmen zu können. In diesem Zuge fanden eine Überprüfung des vorhandenen Bestands sowie die Darstellung möglicher Siedlungserweiterungsflächen statt. Hiernach erfolgte die Zusammenführung dieser gewonnenen Informationen in einer Plankarte, die nach Diskussion in den kommunalen Gremien schließlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Vorentwurf mündet. Dabei wurden gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan teilweise die Rücknahme, Umwandlung von bisherigen Darstellungen oder neue Lokalisierungen von Bauflächen notwendig. Aber auch die Änderungen der ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich- bzw. mischgebietsgeprägten Stadtteile, die in den letzten Jahren in Teilen eine Umwandlung in Wohngebiete erfahren haben, sind durch die Bestandsaufnahme erfasst und im Vorentwurf teilweise neu dargestellt worden. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes werden dann die Ergebnisse der Auswertung der Stellungnahmen zum ersten Verfahrensschritt (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) mit aufgenommen.

Als Ergebnis dieses Prozesses kann festgehalten werden, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vordergründig eine Bestandsabsicherung vorhandener Nutzungen verfolgt. Darüber hinaus werden zusätzliche Flächen für eine bauliche Nutzung gemäß Nachweis / Bedarf und raumordnerischer Vorgabe zugestanden und vorbereitet. Die abschließenden Neudarstellungen von Bauflächen erfolgen hierbei nur in dem Maß, wie sie zur Deckung des Bedarfs in den Ortsteilen und zentralen Stadtteilen notwendig sind.

Im Rahmen des Vorentwurfs sind zunächst für einige Stadtteile mehrere künftige Siedlungsflächen (Planung) ausgewiesen worden, die dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Aufgrund möglicher städtebaulicher Konflikte (z.B. Artenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Infrastruktur) und eigentumsrechtlicher Fragestellungen sollen verschiedene Alternativen für eine künftige Siedlungsflächenausweisung aufgezeigt werden, wobei die abschließende Darstellung und Flächengröße sich weiterhin an den raumordnerischen Vorgaben orientiert. Darüber hinaus sollen aber auch neue Entwicklungen im Gegenstromprinzip in den neuen in Aufstellung befindlichen Regionalplan eingebracht werden.

Um dem Flächennutzungsplan die Qualität eines übersichtlichen Gesamtplanes zu verleihen, wird eine Generalisierung der gestalt vorgenommen, dass der Plan von allen nicht notwendigen Darstellungen und Festlegungen befreit wird. In der BauNVO ist in § 1 die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bestimmt (Wohnbauflächen,

gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen). Darüber hinaus erfolgen die Darstellungen in der Plankarte gemäß dem Inhaltskatalog des § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB. Bei weiteren wichtigen planerischen Themenbereichen (z.B. Freiraumerholung) werden Hinweise und nachrichtliche Übernahmen mit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan hat den Originalmaßstab 1:10.000 im Außenbereich und in den einzelnen Stadtteilen. Die Kartengrundlagen erlauben nur bedingt eine Parzellenschärfe bei der Darstellung der Nutzung; die Beurteilung von Einzelheiten erfolgt erst im Maßstab des Bebauungsplanes (1:1000). Gleichwohl erfüllen die Karten 1:10.000 die in der Planzeichenverordnung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB geforderte Eindeutigkeit der Art der Bodennutzung.

Kriterium für die Darstellung von Bauflächen ist ihre Flächenrelevanz, wobei Flächen geringerer Größenordnung mitunter nicht gesondert, sondern nach der vorherrschenden umgebenden Art der Bodennutzung dargestellt sind. Somit können abweichende kleinflächige Nutzungen aus einer bestimmten Baufläche entwickelt werden, wenn die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung im jeweiligen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden kann.

Nach BauNVO sind u.a. folgende Nutzungen in den im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungs- und Bauflächen zulässig:

**W = Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Bebauungsplan

WR = Reines Wohngebiet (dient dem Wohnen)

WA = Allgemeines Wohngebiet (dient vorwiegend dem Wohnen)

WS = Kleinsiedlungsgebiet (Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen)

WB = Besondere Wohngebiete (vorwiegend Wohnen mit besonderer Eigenart des Gebietes)

**M = Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

MD = Dorfgebiet (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe; Wohnen; nicht störendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe)

MDW = Dörfliches Wohngebiet (dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben)

MI = Mischgebiet (dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören)

MU = Urbanes Gebiet (dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein)

MK = Kerngebiet (Handelsbetriebe; zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur)

**G = Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**

GE = Gewerbegebiet (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe)

GI = Industriegebiet (ausschließlich Gewerbebetriebe, vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind)

**S = Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**

- SO = Sondergebiete, die der Erholung dienen und  
= Sonstige Sondergebiete (die sich von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheiden)

Die BauNVO regelt darüber hinaus, welche Nutzungen und Anlagen im Einzelnen unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Einrichtungen und Anlagen (z.B. für den Gemeinbedarf) sind entsprechend der Symbole in der Planzeichenverordnung dargestellt, wenn diese Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung sind. Bei größerer Flächenbeanspruchung wird zusätzlich eine flächige Darstellung vorgenommen.

Maßnahmenorientierte Darstellungen werden für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgenommen. Der kommunale Landschaftsplan und dessen flächenbezogenen Inhalte werden zum Entwurf bei den maßgeblichen Vorgaben (Inhalten) übernommen, die u.a. als Schutz- und Pflegeflächen teilweise und als Entwicklungsflächen in ihrer Gesamtheit Ausgleichsfunktionen für die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe besitzen. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften werden, wenn sie festgesetzt oder planfestgestellt sind, nachrichtlich übernommen (§ 5 Abs. 4 BauGB); falls sie in Aussicht genommen sind, werden sie vermerkt.

## **6.2 Bewertung und Auswahl der künftigen Siedlungserweiterungsflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt bzw. siehe nachfolgende Kapitel.

## **6.3 Künftiger Bauflächen- und Gewerbebeflächenbedarf**

Wird zum Entwurf ergänzt bzw. siehe nachfolgende Kapitel.

## **6.4 Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Die folgende Tabelle zeigt auf, welche Größenordnung die geplanten Baugebiete zum Stand des Vorentwurfs, aufgeteilt nach Stadtteilen, aufweisen.

Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erfolgt dann die abschließende Darstellung der einzelnen geplanten Baugebiete in den jeweiligen Stadtteilen.

**Tabelle 5: Bauflächenpotentiale in ha in der Stadt Solms, Stand Vorentwurf 08/2022**

Stadtteile	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbeträßen	Gesamt
Albshausen	-	5,29	4,79	10,08
Burgsolms	2,28	-	-	2,28
Niederbiel	2,60	-	-	2,60
Oberbiel	4,23	1,38	0,23	5,84
Oberndorf	9,12	-	1,64	10,76
Stadtgebiet Solms	18,23	6,67	6,66	31,56

#### 6.4.1 Albshausen

Der Stadtteil Albshausen wurde im Januar 1977 in die Großgemeinde Solms eingemeindet und ist mit 1.992 Einwohnern der kleinste Solmser Stadtteil. Albshausen wurde 802 erstmals im Lorscher Codex als „Alboldeshusen“ urkundlich erwähnt und hat nachweislich Besitztümer des Klosters Altenberg, des Marienstifts zu Wetzlar, der Grafen von Solms und des Weilburger Stifts. Der Stadtteil ist südlich der Lahn im Osten des Stadtgebietes gelegen und wird durch die Braufelser Straße bzw. die Landesstraße L3451 an den Wetzlarer Stadtteil Steindorf im Osten und an den Solmser Stadtteil Oberndorf im Südwesten erschlossen. Über die Bahnhofsstraße sowie der Landesstraße L3283 nördlich der Ortslage besteht darüber hinaus ein überörtlicher Anschluss an die Bundesstraße B49 (Gießen-Limburg) sowie an die Lahntalbahn durch den Albhäuser Bahnhof, welche die Städte Koblenz und Gießen miteinander verbindet.

Die Siedlungsstruktur von Albshausen ist im Kernbereich mit vereinzelten Einrichtungen des täglichen Bedarfs entlang der Schul- und Bahnhofsstraße etwas verdichteter, jedoch besteht die restliche Siedlungsstruktur im Süden und Osten größtenteils aus aufgelockerten Einfamilienhausgebieten. Gewerbliche Strukturen haben sich vereinzelt am Rand des Stadtteils angesiedelt. Erweiterungen der Siedlungsfläche sind zum einen im Osten im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und zum anderen im Westen des Stadtteils im Bereich von gewerblichen Nutzungen geplant.

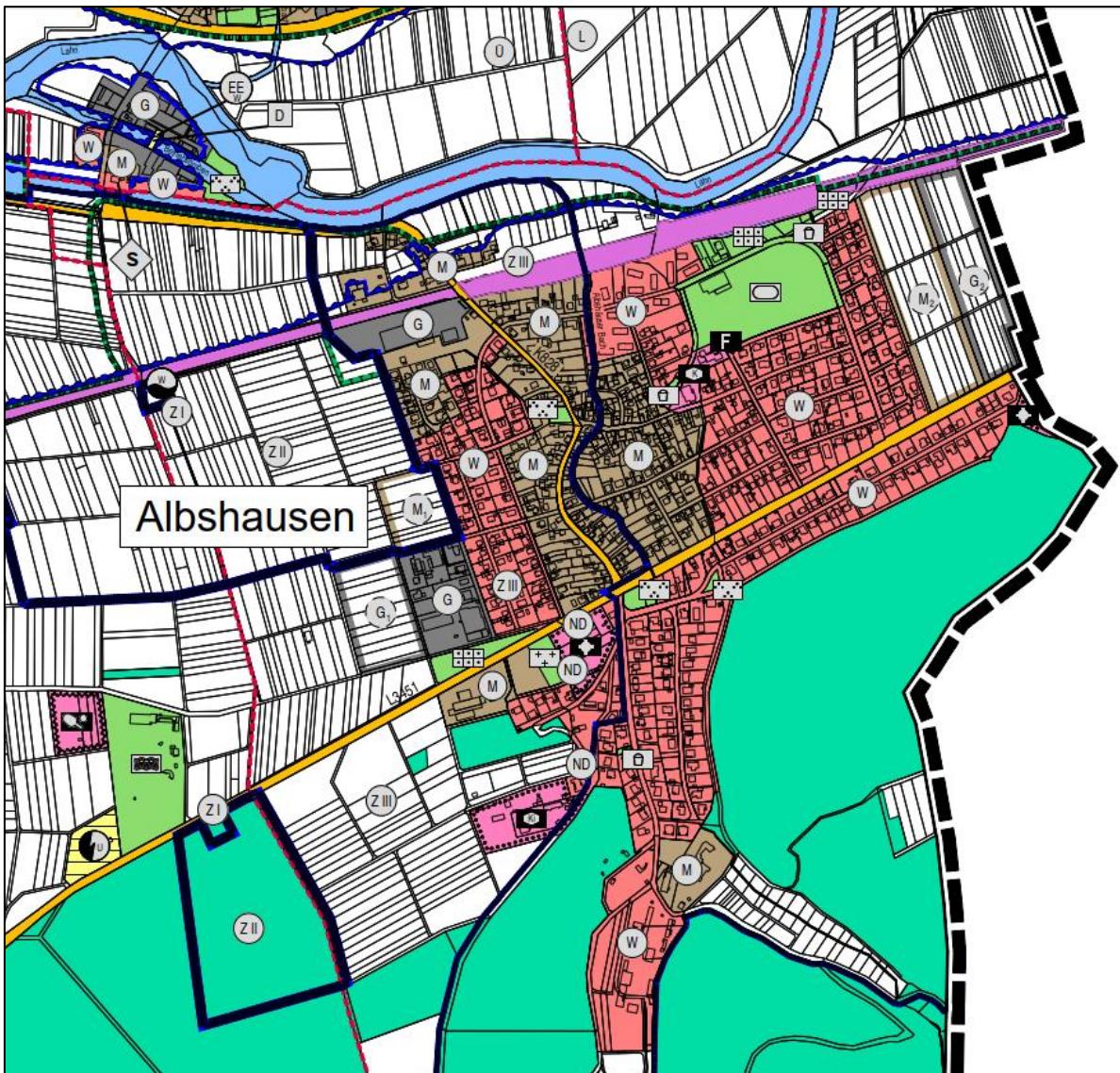


Abbildung 12: Ausschnitt Stadtteil Albshausen, ohne Maßstab, Karte genordet

## **Bauflächenpotentiale**

1. Mischbaufläche M<sub>1</sub> (im Westen der Ortslage)
2. Gewerbefläche G<sub>1</sub> (im Westen der Ortslage)
3. Mischbaufläche M<sub>2</sub> und Gewerbefläche G<sub>2</sub> (im Osten der Ortslage) (evtl. interkommunales Gewerbegebiet mit Wetzlar)

### **Mischbaufläche M<sub>1</sub>**

**Bereich:** Albshausen „Auf der Weidenheck“

**Lage:** Westlicher Ortsrand von Albshausen

**Größe:** 1,47 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft; Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, engere Zone; Anlage von Streuobst auf Extensivgrünland.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone II, WSG Stockwiese I und II

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über die nördlich angrenzende Straße Westend oder die Solmser Straße im Süden.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Regenrückhaltebecken nicht vorhanden, Abwasserversorgung muss hergestellt werden, wobei die Dimensionierung der bestehenden Versorgungsleitungen bezüglich der zusätzlichen Kapazität überprüft werden muss.

**Wasserversorgung:** nicht vorhanden, muss neu hergestellt werden.

**Immissionsschutz:** Aufgrund der Größe der Potentialfläche unproblematisch. Der Belang kann im Zuge eines erforderlichen verbindlichen Bebauungsplanes abgearbeitet werden, gerade in Bezug auf das südlich angrenzende Gewerbegebiet.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Ortsrandeingrünung erforderlich. Größtes Hindernis für die Entwicklung ist jedoch die derzeitige Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet Zone II. Insofern kann diese Fläche nur als langfristige Entwicklungsperspektive (bei Aufgabe des Trinkwasserschutzgebietes) angesehen werden.

### **Gewerbefläche G<sub>1</sub>**

**Bereich:** Albshausen „Auf dem Steinacker“

**Lage:** Westlicher Ortsrand von Albshausen, im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen.

**Größe:** 2,12 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen, vereinzelter Baumbestand im Süden.

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen Planung, Erhalt und Anlage von Streuobst auf Extensivgrünland.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III; WSG Stockwiese I und II.

Südlich der Straße Am Schwimmbad; gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobst westlich Albshausen“

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über die Solmser Straße und über die Straße „Am Schwimmbad“

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Infrastruktur muss teilweise neu geschaffen werden, wobei der Anschluss der Infrastrukturleitungen an die bestehenden Leitungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes geprüft werden muss.

**Wasserversorgung:** nicht vorhanden, muss hergestellt werden.

**Immissionsschutz:** entfällt

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird auf eine Konfliktsituation hinsichtlich einer hohen Lärmbelastung und eines „Silageplatzes ohne Sickerwasserauffang“ hingewiesen. Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Ortsrandeingrünung erforderlich. Mögliche Verkehrskonflikte im Einmündungsbereich Am Schwimmbad/Braunfelser Straße.

#### **Mischbaufläche M<sub>2</sub> und Gewerbefläche G<sub>2</sub>(Interkommunales Gewerbegebiet mit Wetzlar)**

**Bereich:** Albshausen „Auf der Reu“ und „Zwischen den Wegen“

**Lage:** Östliche Ortslage von Albshausen,

**Größe:** 3,82 ha (Mischbaufläche), 2,67 ha (Gewerbefläche)

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

**F-Plan 1996:** Wohnbauflächen Planung

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Die Erschließung der gewerblichen Baufläche soll, ausgehend des Stadtteils Steindorf (Stadt Wetzlar), über das bestehende Gewerbegebiet mit entsprechender Erschließungsstraße „In der Murch“ erfolgen. Alternativ direkte Anbindung an die L 3451 (Braunfelser Straße).

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Regenrückhaltebecken nicht vorhanden, Abwasserversorgung muss hergestellt werden, wobei die Dimensionierung und Aufnahmefähigkeit der Versorgungsleitungen bezüglich der zusätzlichen Kapazität überprüft werden müssen.

**Wasserversorgung:** nicht vorhanden, muss neu hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der südlich angrenzenden Braunfelser Straße und des östlich gelegenen Gewerbegebietes zu untersuchen. Trennungsgrundsatz wird aufgrund der Darstellung von Mischbauflächen und der gewerblichen Bauflächen in Richtung Steindorf (Wetzlar) zu den angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten. Die gewerbliche Baufläche sollte als interkommunale Gewerbefläche entwickelt werden.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird in der Themenkarte Konflikt auf eine hohe Lärmbelastung hingewiesen.

#### **6.4.2 Burgsolms**

Mit 4.565 Einwohner ist der größte Solmser Stadtteil Burgsolms und im Regionalplan Mittelhessen 2010 als zentraler Ortsteil festgelegt. Die Gemarkung des Stadtteils erstreckt sich südlich der Lahn und befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes. Östlich an Burgsolms grenzt der Stadtteil Albshausen sowie südlich, in direkt bebautem Zusammenhang, befindet sich der Stadtteil Oberndorf.

Burgsolms wird von Süden nach Norden von der Krautgärtenstraße bzw. der Landesstraße L3283 mittig durchquert und führt zu einem überregionalen Anschluss an die nördlich gelegene Bundesstraße B49. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befinden sich weiterhin die Bahnhaltstelle Bahnhof Burgsolms der Lahntalbahn und der Solmser Gewerbepark mit verschiedenen Einzelhandels- und gewerblichen Einrichtungen. Über die Lindenstraße (Kreisstraße K378) wird die westlich gelegene Stadt Leun erreicht. Im Osten des Gemarkungsgebietes befindet sich in Richtung des Stadtteil Albshausen weiterhin das Frei- und Hallenbad „Solmser Land“.

Das Stadtbild von Burgsolms hat sich in den 1960er Jahren im Zuge der Anpassung an das Leitbild der „autogerechten Stadt“ und der damit verbundenen Verbreiterung der Verkehrsflächen und dem Rückbau von Fachwerkhäusern stark verändert, jedoch wurde einige historische Bausubstanz erhalten. Insbesondere in der Lindenstraße und den angrenzenden Straßen besteht eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die den nordwestlichen Bereich des alten Ortskernes umfasst. Hier findet sich eine ungewöhnlich dichte historische Substanz aus zahlreichen Einzeldenkmälern sowie weiteren bedeutenden Bauten.

Parallel zur Krautgärtenstraße verläuft der Solmsbach, der nördlich der Ortslage in die Lahn mündet. Entlang dieser Hauptverkehrsstraße befinden sich vor allem gemischte Bauflächen sowie im restlichen Stadtteil vor allem Wohnbauflächen, während im Nordosten und Nordwesten zwischen dem Verlauf der Gleise der Lahntalbahn und den Siedlungsflächen von Burgsolms größere Gewerbegebiete vorhanden sind. Im Osten des Stadtteils befinden sich verschiedene Sporteinrichtungen, eine Integrierte Gesamtschule mit rund 1.000 Schülern sowie am östlichen Ortsrand der Solarpark Galgenberg. Weiterhin ist der Stadtteil Burgsolms geprägt durch betriebenen Bergbau im Stadtgebiet, aus diesem Grund sind einige Flächen nicht bebaubar. Die einzige geplante Wohnbaufläche befindet sich im Osten der Ortslage, unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an der Buderusstraße und südlich der Eingrünung des Gewerbeparks Solms.

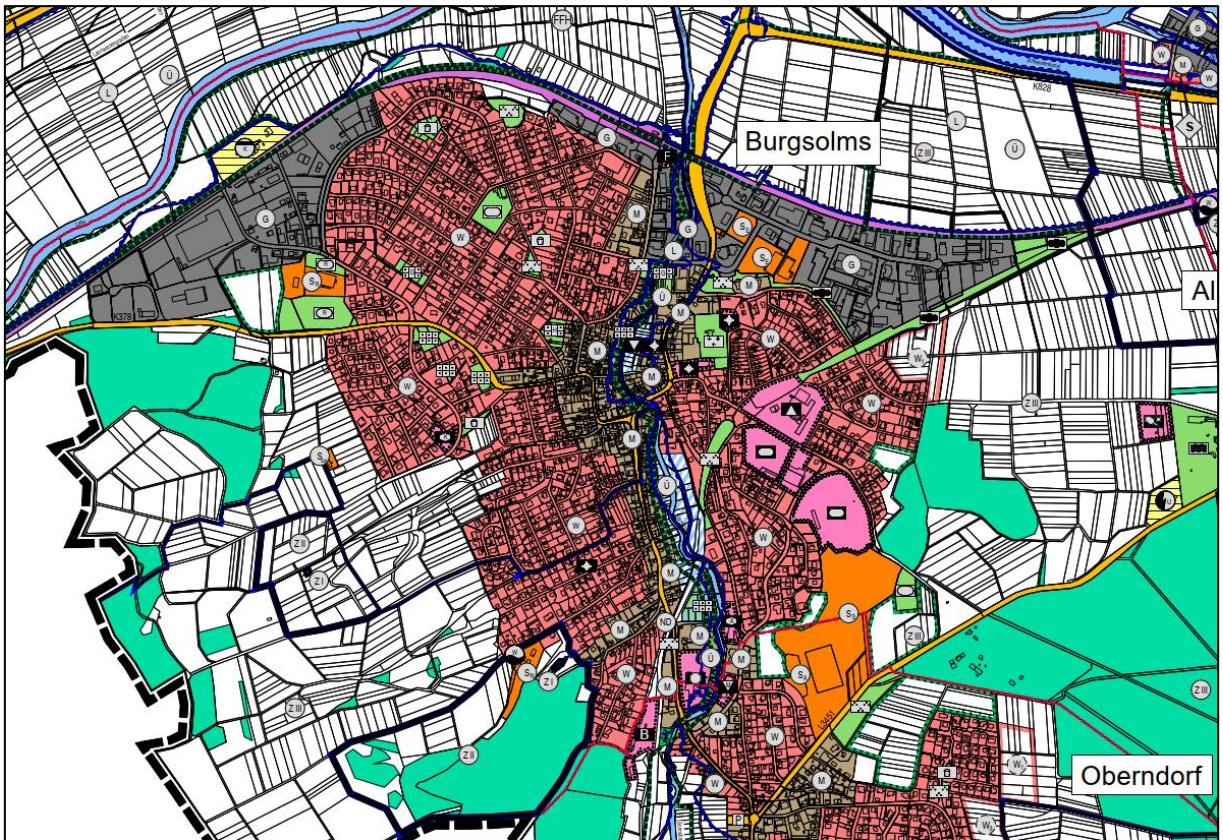


Abbildung 13: Ausschnitt Stadtteil Burgsolms, ohne Maßstab, Karte gerordnet

### Bauflächenpotentiale

1. Wohnbaufläche W<sub>1</sub> (im Osten der Ortslage)

#### Wohnbaufläche W<sub>1</sub>

**Bereich:** Burgsolms „Spies“

**Lage:** Östlich der Ortslage von Burgsolms, östlich an bestehendes Wohngebiet und südlich an Gewerbeblächen angrenzend.

**Größe:** 2,28 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen

**Regionalplan 2010:** Vorranggebiet Siedlung Planung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

**F-Plan 1996:** Wohnbaufläche Planung, nördlicher Bereich ist nicht genehmigt worden („von der Genehmigung auszunehmender Bereich“).

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III; WSG Stockwiese I und II

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Buderusstraße und über die Straße Am Schwimmbad, im Gebiet muss eine neue Verkehrsachse geplant werden.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Infrastruktur muss teilweise neu geschaffen werden, wobei der Anschluss und die Kapazität der Infrastrukturleitungen an die bestehenden Leitungen im Bereich des bestehenden angrenzenden Wohngebietes geprüft werden müssen.

**Wasserversorgung:** Nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets (unter anderem Schlosserei Betrieb) durch ein Gutachten zu untersuchen. Es sind Schutzabstände zum Gewerbegebiet und zu den östlich angrenzenden Hochspannungsleitungen einzuhalten.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird auf eine Konfliktsituation hinsichtlich einer hohen Lärmbelastung und wilden Ablagerungen hingewiesen. Weiterhin wird in der Themenkarte Siedlung das Plangebiet als landespflgerisch unproblematischen eingestuft. Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Ortsrandeingrünung erforderlich.

#### 6.4.3 Niederbiel

Im Nordwesten des Stadtgebietes befindet sich der Stadtteil Niederbiel (2.246 Einwohner), der bis zum Jahr 1977 eine eigenständige Gemeinde war und anschließend mit den Gemeinden Bielhausen und Solms zur Gesamtgemeinde Solms zusammengeschlossen wurde. Der Stadtteil ist nördlich der Bundesstraße B49 und dem Gewässerverlauf der Lahn gelegen. Durch den Stadtteil fließt der Grundbach, der über künstlich angelegte Dämme gestaut und als Angelteiche sowie zur Fischzucht genutzt wird. Nördlich des Zuchtteichs befindet sich in nördlich abgesetzter Lage zum restlichen Stadtgefüge ein Wohngebiet. Dieses wurde ursprünglich als Wochenendhausgebiet entwickelt, der bauliche Bestand wird nun jedoch deutlich überwiegend zum Wohnen genutzt. Der Stadtteil insgesamt wird weitestgehend von Wohnbebauung und von gemischten Bauflächen in gewachsenen dörflichen Strukturen geprägt, weist jedoch auch gewerbliche Nutzungen parallel zur Bundesstraße B49 auf. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist im östlichen Bereich als Abrundung des Ortsrandes vorgesehen.

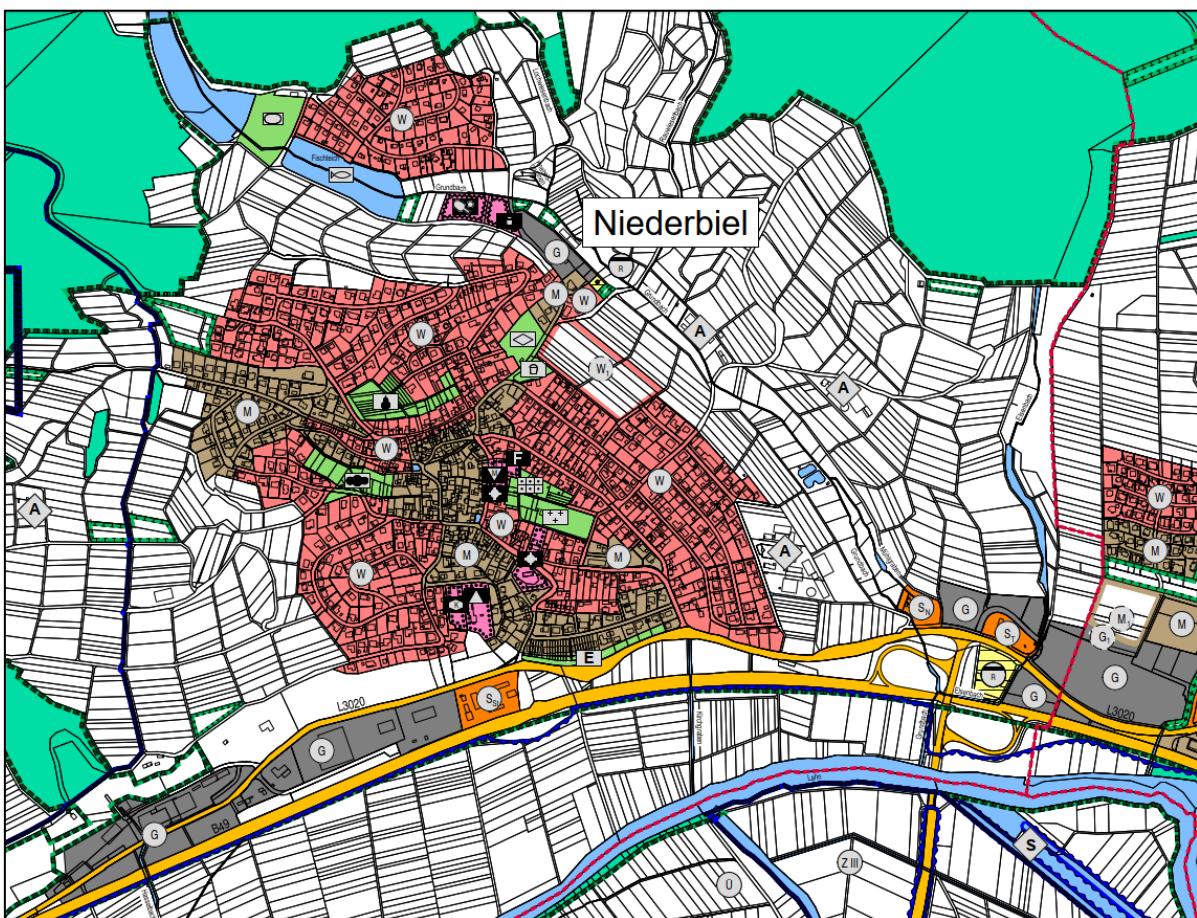


Abbildung 14: Ausschnitt Stadtteil Niederbiel, ohne Maßstab, Karte genordet

#### Bauflächenpotentiale

1. Wohnbaufläche W<sub>1</sub> (im Nordosten der Ortslage)

#### Wohnbaufläche W<sub>1</sub>

**Bereich:** Niederbiel „Hinter den Specken“

**Lage:** Im Nordosten der Ortslage von Niederbiel.

**Größe:** 2,6 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Fläche

**Regionalplan 2010:** tlw. Vorranggebiet Siedlung Bestand; tlw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

**F-Plan 1996:** Wohnbaufläche Planung

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Danziger, Berghäuser und Dresdener Straße.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Infrastruktur muss teilweise neu geschaffen werden, wobei der Anschluss der Infrastrukturleitungen an die bestehenden Leitungen im Bereich der bestehenden Straßen im angrenzenden Wohngebiet geprüft werden muss. Ein Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal wird voraussichtlich erforderlich.

**Wasserversorgung:** Nicht vorhanden, muss hergestellt werden

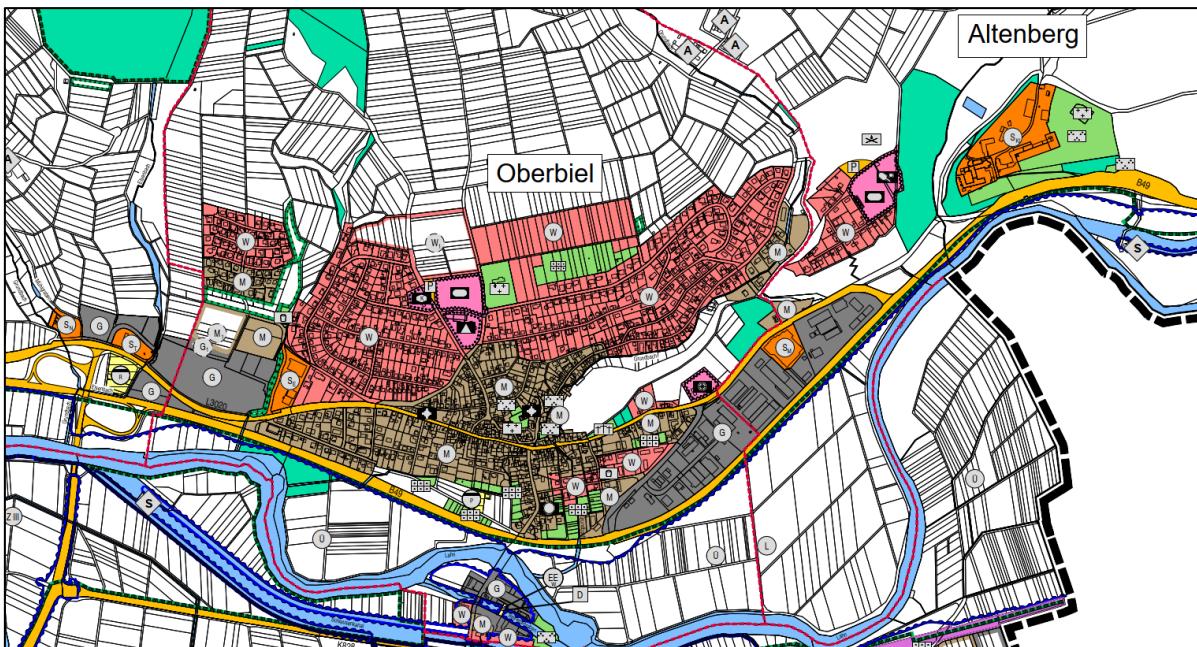
**Immissionsschutz:** Keine direkten Konflikte erkennbar; angrenzend befindet sich ein Festplatz.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird auf eine fehlenden Ortsrandeingrünung hingewiesen. Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Ortsrandeingrünung erforderlich. Bei der zusätzlichen Bebauung handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes am nordöstlichen Rand des Stadtteils Niederbiel.

#### **6.4.4 Oberbiel**

Der Stadtteil Oberbiel befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes und ist in der sogenannten Bieler Mark gelegen, welche zum ersten Mal 802 in einem Besitzregister und im Lorscher Codex erwähnt wurde. In dem Stadtteil, in dem 2.694 Einwohner leben, befinden sich viele Geschäfte des täglichen Bedarfs. Entlang des Verlaufs der Bundesstraße B49 haben sich weniger störempfindliche Nutzungen, wie gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und gemischte Bauflächen, sowie im nördlichen Bereich vor allem Wohnnutzungen angesiedelt. Charakterisierend ist weiterhin die hohe Anzahl an Kleingärten, die sich im gesamten Stadtteil verstreuen. Ein weiterhin stadtbildprägendes Alleinstellungsmerkmal, östlich des Siedlungsgefüges von Oberbiel gelegen, ist das Kloster Altenberg, welches 1803 einer staatlichen Einziehung unterzogen und dem Fürsten zu Solms-Braunfels als Entschädigung für verlorene Besitztümer in Elsaß-Lothringen übertragen wurde.

In Oberbiel sind Siedlungsflächenerweiterungen im westlichen Bereich des Stadtteils vorgesehen. Im Norden schließt eine geplante Wohnbaufläche an bestehende Wohnnutzungen an und rundet den Ortsrand ab. Im westlichen Bereich des Stadtteils ist weiterhin ein Lückenschluss zwischen gewerbllichen Bauflächen entlang der L3020 und einer nach Norden hin abgesetzten Wohn- und Mischbebauung in Form von einer Erweiterung des Gewerbegebietes und einer gemischten Baufläche vorgesehen.



**Abbildung 15: Ausschnitt Stadtteil Oberbiel, ohne Maßstab, Karte genordet**

Die bisher im Nordwesten dargestellte gemischte Baufläche im Bereich *Am Küppel* hat sich entgegen der Ausweisung als Mischgebiet in ein Allg. Wohngebiet entwickelt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden daher die oberen Baureihen als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3 südlichen Baureihen verbleiben als gemischte Baufläche, um den Trennungsgrundsatz zur geplanten südlich angrenzenden Nutzung zu bewahren.

#### **Bauflächenpotentiale**

1. Wohnbaufläche W<sub>1</sub> (im Nord/Nordwesten der Ortslage)
2. Mischbaufläche M<sub>1</sub> (im Westen der Ortslage)
3. Gewerbefläche G<sub>1</sub> (im Westen der Ortslage)

#### **Wohnbaufläche W<sub>1</sub>**

**Bereich:** Oberbiel „An der Krimlingsseite“ / „Auf dem Lausköppel“

**Lage:** Nördlicher Ortsrand von Oberbiel

**Größe:** 4,23 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen mit vereinzeltem Baumbestand.

**Regionalplan 2010:** tlw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Fläche, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand; Vorranggebiet Siedlungsfläche Planung

**F-Plan 1996:** Wohnbaufläche Planung

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Norrstraße, Markschiedsweg und Liezener Straße.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** nicht vorhanden, muss neu hergestellt werden, Prüfung der Dimensionierung des Abwasserkanales erforderlich, Regenrückhaltebecken voraussichtlich erforderlich.

**Wasserversorgung:** nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen des südlich angrenzenden Sportplatzes zu untersuchen.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Hydraulik in der bestehenden Ortslage muss bei Erweiterung der Siedlungsfläche überprüft werden.

#### **Mischbaufläche M<sub>1</sub>**

**Bereich:** Oberbiel „Bei den Diehlbäumen“<sup>5</sup>

**Lage:** Westlicher Ortsrand von Oberbiel

**Größe:** 1,38 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, tlw. Vorranggebiet Regionaler Grüngzug<sup>6</sup>.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über die Straße Am Küppel

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Entwässerung sollte im Trennsystem erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkänele ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

**Wasserversorgung:** Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei geprüft werden muss, ob der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Heinrich-Baumann-Straße bzw. der Straße Am Küppel, erfolgen kann.

**Immissionsschutz:** Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen des südlich angrenzenden Gewerbegebiets und der Hochspannungsleitung zu untersuchen.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird auf eine erhöhte (Stufe 4) Erosionsgefährdung sowie auf eine erhöhte Lärmbelastung hingewiesen. Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

---

<sup>5</sup> Das Bauleitplanverfahren ist beendet und befindet sich derzeit in der Genehmigungsprüfung beim RP. Nach erfolgter Genehmigung wird die Darstellung des Gesamtflächennutzungsplanes zum Entwurf angepasst, hier Umwandlung der Ausgleichsfläche in eine gemischte Baufläche.

<sup>6</sup> Das erforderliche Zielabweichungsverfahren ist im Juli 2022 durch die Regionalversammlung (positiv) beschlossen worden

### **Gewerbefläche G<sub>1</sub>**

**Bereich:** „Diehlbäumen“ Oberbiel<sup>7</sup>

**Lage:** Westlicher Ortsrand von Oberbiel

**Größe:** 0,23 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen

**Regionalplan 2010:** Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltungsgebiet für besondere Klimafunktionen<sup>8</sup>

**F-Plan 1996:** Landwirtschaftliche Flächen, Hauptversorgungsleitung oberirdisch Bestand

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über die Straße Am Küppel

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Entwässerung des Plangebietes sollte im Trennsystem erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche kann allerdings davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss grundsätzlich möglich ist.

**Wasserversorgung:** Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei geprüft werden muss, ob der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen kann.

**Immissionsschutz:** Umgang mit der im Südwesten gelegenen Hochspannungsleitung im Plangebiet ist zu klären und zu berücksichtigen. Keine weiteren Konflikte sind bekannt.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Im Landschaftsplan der Stadt Solms von 2002 wird auf eine erhöhte (Stufe 4) Erosionsgefährdung sowie auf eine erhöhte Lärmbelastung hingewiesen. Sinnvoller Lückenschluss zum Gewerbegebiet Mittelbiel und zur geplanten Mischbaufläche nördlich angrenzend.

### **6.4.5 Oberndorf**

Der Stadtteil Oberndorf grenzt südlich an den zentralen Ortsteil Burgsolms an und beherbergt rd. 2.500 Einwohner. Die Ortsgeschichte von Oberndorf ist eng mit der Burgsolmser verwurzelt. So beanspruchen beide Ortschaften im Jahr 788 im Lorscher Codex durch eine Kirche erstmals erwähnt zu werden und im Jahr 1128 werden beide Orte zusammenfassend als *Solmesso* bezeichnet, jedoch werden sie um 1300 wiederum getrennt betrachtet. Für Oberndorf war die Eisenverarbeitung in der Oberndorfer Hütte bedeutend, wo das Erz aus den umliegenden Gruben zu Metall verarbeitet wurde.

In Oberndorf befindet sich der Kreuzungsbereich der Landesstraßen L3283 und L3451, sodass eine Verbindung zu den Stadtteilen Burgsolms und Albshausen sowie zur Stadt Braunfels südlich des Stadtteils besteht. Die Nutzungsstruktur in Oberndorf ist von einer hohen Wohnnutzung, vor allem im östlichen Bereich, geprägt. Entlang der Hauptverkehrsstraße Peter-Weil-Straße haben sich gemischte Nutzungen sowie im Süden des Stadtteils kleinere gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung konzentriert sich vor allem auf Wohnbauflächen, die sich im Osten des Stadt-

---

<sup>7</sup> Das Bauleitplanverfahren ist beendet und befindet sich derzeit in der Genehmigungsprüfung beim RP.

<sup>8</sup> Das erforderliche Zielabweichungsverfahren ist im Juli 2022 durch die Regionalversammlung (positiv) beschlossen worden

teils an bestehende Wohnbebauung anschließen und einen neuen Ortsrand bilden (Baugebiet Weidfeldsweg). Hier wird die Vorgaben des Regionalplanes und des bisherigen Flächennutzungsplanes umgesetzt. Eine Erweiterung von gewerblichen Flächen ist im Süden des Stadtteils im Anschluss an die ortsansässigen Gewerbebetriebe geplant, um standortnahe und betriebsorientierte Erweiterungsflächen vorzubereiten.

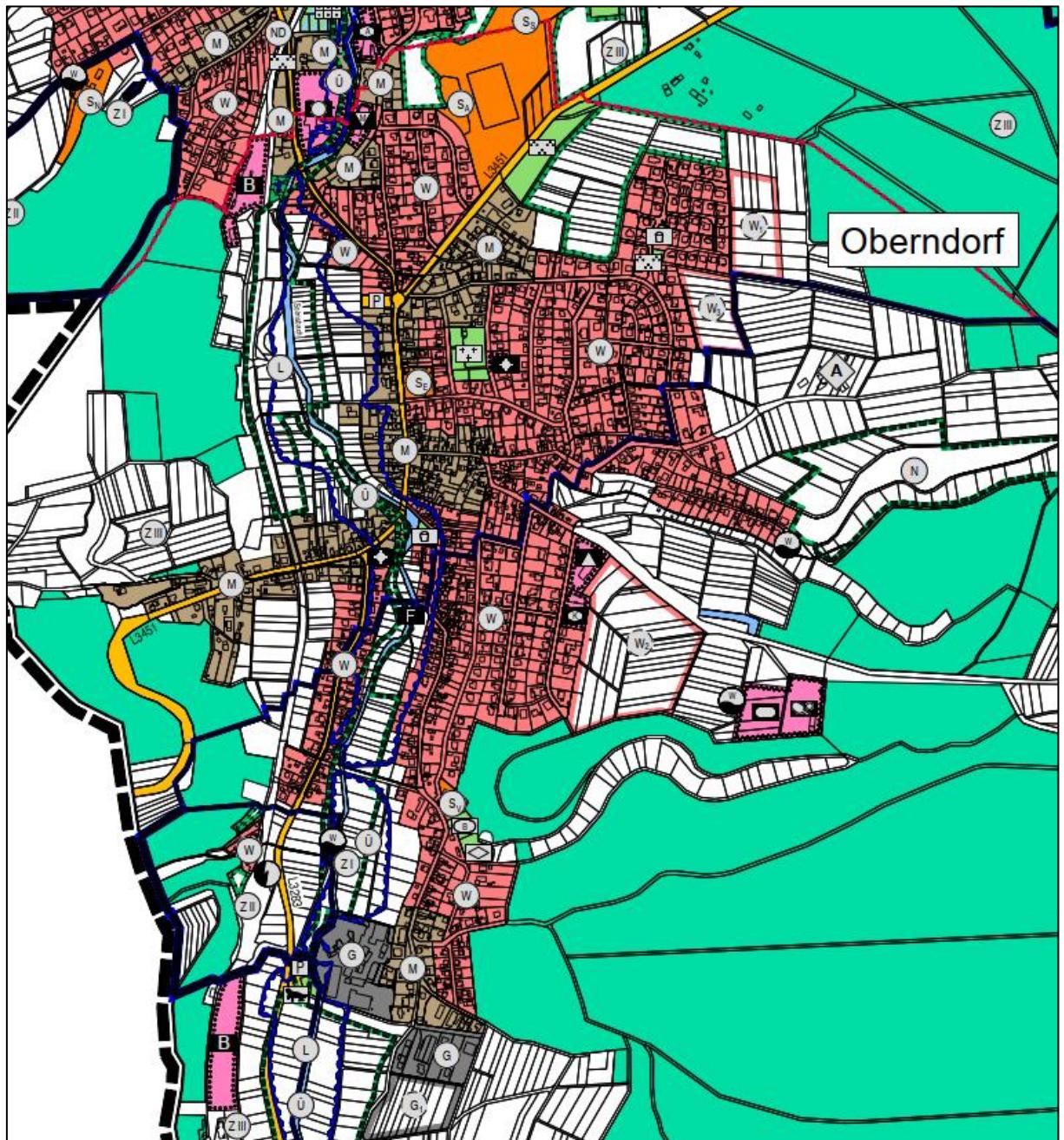


Abbildung 16: Ausschnitt Stadtteil Oberndorf, ohne Maßstab, Karte genordet

#### Bauflächenpotentiale

1. Wohnbaufläche W<sub>1</sub> (im Nordosten der Ortslage)
2. Wohnbaufläche W<sub>2</sub> (im Osten der Ortslage)
3. Wohnbaufläche W<sub>3</sub> (im Nordosten der Ortslage)
4. Gewerbefläche G<sub>1</sub> (im Süden der Ortslage)

### **Wohnbaufläche W<sub>1</sub>**

**Bereich:** Oberndorf „Auf dem Wetzlarer Berg“

**Lage:** Im Osten von Oberndorf

**Größe:** 1,98 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen und Gehölzgruppen.

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft; Erhalt von Streuobst auf Extensivgrünland; tlw. Ausgleichsflächen; Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, weitere Zone

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone II, WSG Solms TB In der Mainbach.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Wetzlarer Berg und Erweiterung Am Galgenwald, hier sind bereits Anschlusspunkte vorhanden

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Anschluss an die angrenzend vorhandenen Straßenkanäle gilt es zu prüfen, Flächen für die Regenrückhaltung werden voraussichtlich erforderlich.

**Wasserversorgung:** nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Keine Konflikte erkennbar

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Sinnvolle Ortsrandarrondierung, Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen und Inanspruchnahme von Gehölzen, Waldabstand, die Anbindungen an die überörtlichen Verkehrsachsen sind jetzt schon teilweise überlastet. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten erforderlich.

### **Wohnbaufläche W<sub>2</sub>**

**Bereich:** Oberndorf „Am Weidfeldsweg“ <sup>9</sup>

**Lage:** Im Osten der Ortslage von Oberndorf

**Größe:** 5,58 ha

**Bestand:** Landwirtschaftliche Flächen und Baumgruppen.

**Regionalplan 2010:** Überwiegend Vorranggebiet Siedlung Planung, VRG Landwirtschaft<sup>10</sup>

**F-Plan 1996:** Nördlicher Bereich: Wohnbaufläche Planung; südlicher Bereich für Ackerbau geeignete Standorte.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobst östlich Oberndorf“.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Weidfeldsweg und Wolfsgasse zur Braunfelser Straße.

---

<sup>9</sup> Für dieses Gebiet ist derzeit ein Bebauungsplanverfahren anhängig, Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligungen sind durchgeführt worden, derzeit findet die Auswertung der Stellungnahmen statt, Zusatzgutachten sind erforderlich.

<sup>10</sup> Das erforderliche Zielabweichungsverfahren ist im Juli 2022 durch die Regionalversammlung Mittelhessen (positiv) beschlossen worden

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Entwässerungsgraben / Wegeseitengraben. Im Weidfelsweg: Mischsystem vorhanden, das Gebiet wird aber im Trennsystem entwässert, Fläche für Regenrückhaltebecken vorsehen, Zisternen plus Rückhaltung geprüft und kann im Zuge der Bauleitplanung gesichert und festgesetzt werden.

**Wasserversorgung:** Nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der westlich angrenzenden Grundschule und Kindergarten Oberndorf zu überprüfen.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Erschließung, Topographie, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Waldabstand, Verkehrsthematik muss begutachtet werden.

### **Wohnbaufläche W<sub>3</sub>**

**Bereich:** Oberndorf „Im Donnersgraben“

**Lage:** Östlicher Ortsrand von Oberndorf

**Größe:** 1,57 ha

**Bestand:** Grünland mit Baumgruppen durchsetzt

**Regionalplan 2010:** Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grüngzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft; Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, weitere Zone.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III, WSG Solms TB In der Mainbach

**Verkehrstechnische Erschließung:** Potenzielle Anbindung über Am Galgenwald, Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen problematisch.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Infrastruktur für das Plangebiet muss neu geschaffen werden, wobei der Anschluss der Infrastrukturleitungen an die bestehenden Leitungen im Bereich des bestehenden angrenzenden Wohngebietes geprüft werden muss.

**Wasserversorgung:** Nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Keine Konflikte erkennbar; Heranrücken an südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb muss geprüft werden.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Topographie, vorhandene Baumgruppen, die Anbindungen an die überörtlichen Verkehrsachsen sind jetzt schon teilweise überlastet. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten erforderlich.

### **Gewerbefläche G<sub>1</sub>**

**Bereich:** Oberndorf „Aufm Kretzer“ / „Aufm Fluthbrett“

**Lage:** Südlicher Ortsrand von Oberndorf

**Größe:** 1,64 ha

**Bestand:** Grünland durchsetzt mit vereinzeltem Baumbestand; im westlichen Bereich Kleingärten.

**Regionalplan 2010:** Vorranggebiet Siedlung Bestand, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktion.

**F-Plan 1996:** Flächen für die Landwirtschaft, Anpflanzung von Streuobst auf Extensivgrünland.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

**Schutzgebiete:** Westlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Am Hüttenfeld und ggf. Ausbau des östlich gelegenen Wirtschaftsweges

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Die Infrastruktur muss teilweise neu geschaffen werden, wobei der Anschluss der Infrastrukturleitungen an die bestehenden Leitungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes geprüft werden muss.

**Wasserversorgung:** Nicht vorhanden, muss hergestellt werden

**Immissionsschutz:** Keine Konflikte erkennbar aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Fingerförmige Siedlungsentwicklung, Flächenerwerb voraussichtlich schwierig aufgrund der vorhandenen Kleingartenstruktur.

## 6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

### 6.5.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB können im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst einerseits die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ihre Standorte im Flächennutzungsplan, womit gleichzeitig die planerische Aussage verbunden ist, den Standort beizubehalten und zu bestätigen. Andererseits werden im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung und künftige Bevölkerungsentwicklung räumliche und quantitative Defizite in der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ermittelt und, soweit erforderlich, die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der Ausstattungsdefizite aufgezeigt.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind dabei grundsätzlich in allen Bauflächen bzw. Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig (siehe Vorgabe Baunutzungsverordnung), ohne dass eine spezielle Ausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich ist, sofern sie hinsichtlich Art und Umfang den Rahmen des jeweiligen Gebietes nicht verlassen. Dem entsprechend werden im Flächennutzungsplan vor allem solche Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die auf Grund ihrer Größe oder ihrer Auswirkungen nicht ohne weiteres im umliegenden Baugebiet unterzubringen sind und die daher einer speziellen standortbestimmenden und -sichernden Ausweisung/Darstellung bedürfen. Dabei werden Gemeinbedarfseinrichtungen mit geringerem Flächenbedarf i.d.R. nur mit einem Plansymbol dargestellt.

Bei den Einrichtungen werden zwischen privaten und öffentlichen Einrichtungen nicht unterschieden. Dies erfolgt i.d.R. erst auf Ebene des Bebauungsplanes

### 6.5.2 Öffentliche Verwaltungen

In der Stadt Solms befindet sich der Hauptsitz der öffentlichen Verwaltung, das Rathaus, auf der Gemarkungsgrenze der beiden Stadtteile Burgsolms und Oberndorf (Oberndorfer Straße 20).

### 6.5.3 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Unter den kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen werden Anlagen wie Mehrzweckgebäude, Museen, Bibliotheken, Kunsthäuser, Theater etc. verstanden.

Die folgende Tabelle zeigt die Standorte der Mehrzweckeinrichtungen der Stadt Solms wie Stadthalle, Mehrzweckhalle, Dorfgemeinschaftshaus.

**Tabelle 6: Mehrzweckeinrichtungen der Stadt Solms, Stand 2019**

Stadtteil	Name	Adresse
Albshausen	Karl-Theiß-Halle	Leipziger Straße 25
Niederbiel	Mehrzweckhalle	Ringstraße 12
Oberbiel	Mehrzweckhalle	Norrstraße 20
Oberndorf	Solmsbachhalle	Stadionstraße 26
Burgsolms/Oberndorf	Taunushalle	Oberndorfer Straße 20

Die Tabelle zeigt, dass in jedem Stadtteil von Solms mindestens eine städtische Mehrzweckeinrichtung vorzufinden ist, sodass der Bestand als flächendeckend bezeichnet werden kann.

Als weitere bedeutende kulturelle Einrichtung in Solms ist das Industrie- und Heimatmuseum zu nennen, welches das Leben und Arbeiten der Menschen des Solmser Landes durch die Präsentation von Gegenständen des täglichen Lebens, von Geräten, Maschinen und lebendig aufgebauten Wohn- und Arbeitsräumen aus der Zeit um 1900 verkörpert. Weiterhin befindet sich in dem Stadtteil Oberbiel das Besucherbergwerk Grube Fortuna, was ehemals zum Abbau von Eisenerz fungierte und heute im Originalzustand besichtigt werden kann.

### 6.5.4 Schule

Unter die Rubrik Schule fallen alle Formen der Grund- und weiterführenden Schulen. Das Stadtgebiet weist insgesamt fünf Grundschulen auf:

- Grundschule Burgsolms
- Grundschule Niederbiel
- Grundschule Oberbiel
- Grundschule Oberndorf
- (Grundschule Steindorf-Albshausen)<sup>11</sup>

Dabei befindet sich in jedem Stadtteil eine Grundschule, so dass eine ortsnahen Betreuung von Grundschulkindern ermöglicht wird. Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es im Stadtteil Burgsolms die Gesamtschule Solms. Für weitere Informationen wird auf die Homepage der Stadt Solms verwiesen.

---

<sup>11</sup> Die Grundschule liegt im Stadtgebiet Wetzlar, wird aber von Albhäusern Grundschulkindern genutzt

#### **6.5.5 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umfassen Alten- und Pflegeheime und Kindergärten bzw. Kinderkrippen und Kindertagesstätten. Für Kinder im Alter zwischen 7 Monaten und 10 Jahren gibt es im Stadtgebiet diverse Kindergärten, Kindertagesstätten, Krippen und Hortbetreuungen:

- Kinderkrippe „Hand in Hand Albshausen“
- Kindertagesstätte „Unter dem Regenbogen Albshausen“
- Kinderkrippe „Wuselvilla Oberbiel“
- Kindertagesstätte „Lummerland Niederbiel“
- Kindertagesstätte „Li-La-Launeburg Oberbiel“
- Kindertagesstätte „Wirbelwind Oberndorf“
- Kindertagesstätte „Kindertagesstätte Burgsolms“
- Waldkindergarten „Die Wanderschnecken Solms“ (Oberbiel)

Alle Stadtteile in Solms besitzen mindestens eine Einrichtung zur Kinderbetreuung. Die Stadtteile Oberbiel und Albshausen übernehmen dabei eine übergeordnete, ausgleichende Funktion.

Demgegenüber gibt es in Solms seit 2011 eine Projektgruppe „Seniorenarbeit der Stadt Solms“, die sich in regelmäßigen Abständen trifft und unter anderem Wünsche, Idee und Anregungen für und von Solmser Senioren zusammenträgt. In dem Stadtteil Burgsolms befindet sich weiterhin ein Alten- und Pflegeheim „Best Care Heim-Betriebs-GmbH - Haus am Solmsbach“. Des Weiteren erfolgte die Neuerrichtung eines Seniorenheims des Betreuten Wohnens am Standort Oberbiel, östlich der Heinrich-Baumann-Straße, eine weitere Einrichtung ist nördlich des Gewerbegebietes Mittelbiel geplant. Hier wird über den Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ 1. Änderung und Erweiterung im Jahr 2022 Bauplanungsrecht geschaffen.

#### **6.5.6 Konfessionelle Einrichtungen**

Zu konfessionellen Einrichtungen werden in Solms unter anderem Kirchen, Kapellen, Pfarrhäuser, Klosteranlagen und Gemeindehäuser gezählt. Im Stadtgebiet von Solms befindet sich in jedem Stadtteil mindestens eine konfessionelle Einrichtung, die in der Plankarte durch ein Symbol gekennzeichnet ist. Dabei sind insgesamt sechs evangelische oder katholische Kirchengemeinden in Solms aktiv.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle das Kloster Altenberg, das sich nordöstlich des Stadtteils Oberbiel befindet. Im Jahr 1167 gründete der Priester Gottfried von Beselich auf dem „alten Berg“ eine dem Erzengel Michael gewidmete Kapelle, welche in späteren Jahren zu einem Kloster ausgebaut wurde und zu dem ehemalige Prämonstratenserinnenstift gehörte. Die weitläufige Klosteranlage kann ganzjährig besichtigt werden.

#### **6.5.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Unter sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zählen unter anderem Spielplätze, Bolzplätze, Sporthallen, Schieß- und Freizeitanlagen, Skateboard- sowie Tennisanlagen.

Die Versorgung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ist in Solms gut aufgestellt, denn jeder Stadtteil besitzt mindestens einen Bolzplatz oder eine Tennisanlage.

### **6.5.8 Feuerwehr**

Durch die Sicherstellung eines Feuerwehrstandortes sowie einer freiwilligen Feuerwehr in jedem Stadtteil von Solms ist der Brandschutz im gesamten Stadtgebiet gewährleistet.

### **6.5.9 Bauhof, Betriebshof**

In Solms befindet sich ein Bau- oder Betriebshof zwischen den beiden Stadteilen Oberndorf und Burgsolms.

## **6.6 Verkehrsflächen**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können im Flächennutzungsplan die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Dies beinhaltet bereits, dass lediglich übergeordnete Bundes-, Landes- und Kreisstraßen zur Darstellung kommen. Die innerörtlichen Sammel- und Erschließungsstraßen werden als Bestandteil der entsprechenden Baufläche gesehen, wodurch sie auch als solche zur Darstellung kommen. Auf eine separate Auflistung kann verzichtet werden, da die Straßen in der Plankarte deklariert sind.

### **6.6.1 Straßenverkehr**

Die Autobahn A 45 in Richtung Dortmund und Frankfurt und der damit nächstgelegene Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz befindet sich in Wetzlar, östlich von Solms. An die Städte Gießen und Limburg ist die Stadt Solms über die Bundesstraße B49 angeschlossen, die das Stadt-/Gemarkungsgebiet von Solms mittig durchquert und das Stadtgebiet in einen nördlichen Bereich (Nieder- und Oberbiel) und einen südlichen Bereich (Albshausen, Burgsolms und Oberndorf) trennt. Die innerstädtische Erschließung wird ebenfalls durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B49 und durch die Landesstraßen L3283 und L3451 sichergestellt.

### **6.6.2 Bahnanlagen, ÖPNV**

Der Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr ist über die Hessische Landesbahn mit der Verbindung Solms-Gießen (Fahrtzeit ca. 20 Min.) mit weiterem Anschluss mit dem Regionalexpress nach Frankfurt am Main gegeben (weitere 40 Min. ins Zentrum). Die Stadt Limburg ist ebenfalls mit der Hessischen Landesbahn ohne Umstieg in ca. 1 Stunde Fahrtzeit erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung orientiert sich nach Wetzlar (mit Umstiegsmöglichkeit nach Gießen) sowie nach Braunfels (mit Umstieg nach Weilburg) (SILEK Solms 2012).

Solms besitzt zwei Bahnhaltepunkte der Lahntalbahn in den Stadtteilen Burgsolms und Albshausen. Die 104 km lange Bahnstrecke der Lahntalbahn verläuft entlang des Flusses Lahn und wurde im 19. Jahrhundert errichtet. Sie verbindet die Städte Lahnstein und Wetzlar und durchläuft dabei rd. 27 Gemeinden. Der hessische Teil der Trasse steht heute unter Denkmalschutz und wird vor allem für den Personen-, aber auch für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund der touristischen Bedeutung des Lahngebietes, insbesondere durch Schiff- und Radfahrer sowie Wanderer, ist die Lahntalbahn wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> „Lahntalbahn von Lahnstein nach Wetzlar“. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-267814> (Abgerufen: 28. Juni 2019).

### 6.6.3 Rad- und Wanderwege

Das Stadtgebiet von Solms liegt im Lahntal und grenzt an den Naturpark Hochtaunus, so dass Solms von einer abwechslungsreichen Landschaft umgeben ist, die von einer Vielzahl an Wander- und Radwegen geprägt ist. Im Rahmen des SILEKs bzw. Schwerpunkt-ILEK „Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept mit räumlichem und thematischem Schwerpunkt“ Solms 2012 wurde von der Projektgruppe Tourismus und Kulturhistorie eine Themenkarte zu den Wander- und Radwegen im Stadtgebiet von Solms erarbeitet, die zahlreiche Wander- und Radwege ausweist sowie Hinweise auf Gefahrenstellen, die Verortung von Infotafeln, Wegweisern, Möblierung und Parkplätzen beinhaltet. Zu den ausgewiesenen Wander- und Spazierwegen im Solmser Stadtgebiet zählen u.a. die Schlossblick-Route, der Rundweg „Konsolidierte Grube Laubach“, der Kneipp-Weg, der Viktoriaweg sowie der Bergmannspfad. Ein weiterer bedeutender Wanderweg für die Stadt Solms ist der Lahnwanderweg, der von der Quelle bis zur Mündung den Fluss begleitet und somit das Solmser Stadtgebiet mittig durchquert.

In der Themenkarte zum Tourismus und Kulturhistorie wurden weiterhin als Radwege folgende Routen benannt: der Radfernweg R7, der Lahntalradweg und der Solmstal-Radweg. Darüber hinaus sind viele Feld- und Waldwege für Fußgänger nutzbar.

In Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Rad- und Wanderwege wurden zum einen die „Markierung und Beschilderung bedeutsamer örtlicher (Themen-) Wanderwege (Projektskizze 3) und zum anderen die „Optimierungen im Radwegenetz - Umlegung von Teilstrecken, Hinweise auf Gefahrenstellen“ (Projektskizze 4) als Zielvorgaben im SILEK formuliert.



**Abbildung 17: Schemenhafte Darstellung des Themenkarte der Projektgruppe Tourismus und Kulturhistorie, SILEK 2012**

Die Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet Solms werden aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch nicht in der Plankarte aufgenommen, es wird auf die zugehörige Themenkarte des SILEKs Solms 2012 verwiesen.

## **6.7 Technische Infrastruktur**

Der § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan. Bei der eigentlichen Darstellung und Bezeichnung in der Legende kommt es nicht auf die rechtliche Organisationsform des Betreibers an, so dass die betreffenden Anlagen nicht ausschließlich der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen müssen. Auch private Anlagen, wie zum Beispiel Kläranlagen im Bereich von Gewerbebetrieben, können im Flächennutzungsplan dargestellt werden, insbesondere dann, wenn von ihnen zum Beispiel Belastungen auf die Umwelt ausgehen können. Ebenfalls keine Relevanz der Darstellung kommt in diesem Zusammenhang der Frage zu, ob die einzelnen Anlagen überörtlich bedeutsam sind oder nicht. Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Symbole sind seitens der Stadtverwaltung oder aufgrund anderer öffentlicher Vorgaben in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen worden, wobei die Auflistung und Darstellung nicht abschließend ist. Zum Entwurf oder zum Feststellungsexemplar können weitere Symbole als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Planzeichnung mit aufgenommen werden.

### **6.7.1 Wasserversorgung**

Als Flächen und Anlagen der Wasserversorgung werden konkret Brunnen und Wasserhochbehälter, die der örtlichen Trinkwasserversorgung dienen, entsprechend im Plangebiet dargestellt. Aber auch Wasserwerke, Wasserspeicher und Wassertürme sowie Pumpwerke können über das Planzeichen abgedeckt werden. Der Anlagenbegriff (zum Beispiel Wasserbehälter) umfasst auch die Leitungen sowie die dazugehörigen technischen Anlagen im Bereich des Bauwerkes.

### **6.7.2 Abwasserbeseitigung**

Neben den Anlagen und Flächen für die Wasserversorgung können im Flächennutzungsplan auch Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung dargestellt werden. Die Darstellung umfasst im Bereich Solms v.a. die Kläranlage im Westen von Burgsolms. Der Anlagenbegriff umfasst auch die Leitungen sowie die dazugehörigen technischen und baulichen Anlagen im Bereich des Bauwerks bzw. Kläranlagengeländes.

Das umweltpolitische Ziel, die Verminderung des Regenwasserabflusses und die damit verbundene Entlastung der Abwasseranlagen sowie die Verringerung der Hochwasserspitzen erlauben es außerdem, auch solche Flächen im Flächennutzungsplan darzustellen, auf denen eine Haltung und Versickerung von Niederschlagswasser stattfinden soll oder bereits stattfindet (Regenrückhaltebecken).

### **6.7.3 Energieversorgung**

Im Flächennutzungsplan sind neben der großflächigen Darstellung des Umspannwerks vor allem Versorgungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen und Gasleitungen bzw. Hauptabwasserleitungen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch dargestellt. Eine Differenzierung der Hochspannungsfreileitungen (20, 110, 220 oder 380 kV) erfolgt zunächst nicht. Im Rahmen des weiteren Verfahrens kann als nachrichtliche Übernahme eine weitere Differenzierung erfolgen, sofern die Leitungsbetreiber entsprechende Informationen übermitteln. Zudem wird die Begründung zum Entwurf des Flächennut-

zungsplanes durch die Hinweise der Versorgungsträger ergänzt. Die konkreten Bestimmungen (z.B. Schutzabstände) werden dann in der Begründung mit aufgenommen und sind im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

#### **6.7.4 Abfallwirtschaft**

Mit der Bezugnahme auf Flächen für die Abfallwirtschaft (Abfallentsorgung) als Darstellungsgegenstand des Flächennutzungsplans nimmt der Gesetzgeber auf die Terminologie des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Rücksicht. Diese umfassen sowohl Anlagen und Flächen die der Abfallentsorgung wie auch die Verwertung und die Beseitigung von Abfällen dienen. Abfallentsorgungsanlagen sind demnach z.B. Anlagen für die Entsorgung von Hausmüll, Klärschlamm oder Sondermüll sowie Verbrennungsanlagen und darüberhinausgehend auch solche Anlagen, die der Aufbereitung von Abfall dienen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch lokale Abfallsammelstellen (z.B. Glascontainer), die in den einzelnen Gebieten des Stadtgebietes verteilt sind und eine gewisse Grundfläche einnehmen.

Abfallsammelstellen in öffentlichen Gebäuden (z.B. für Kork, Medikamente oder Batterien) werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **6.7.5 Altablagerungen, Altstandorte**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt (Vorentwurf) wurden noch keine Altablagerungen und Altstandorte in der Plankarte gekennzeichnet. Sofern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens entsprechende Standorte gemeldet werden, werden diese gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Die von den Trägern öffentlicher Belange (z.B. Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz oder der HLNUG) zum Vorentwurf zur Verfügung zu stellenden Auflistungen/Tabellen werden zum Entwurf im Anhang der Begründung aufgeführt.

#### **6.7.6 Fernmeldewesen**

Für den Flächennutzungsplan raumbedeutsame Anlagen des Fernmeldewesens sind im Plangebiet der Stadt Solms nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandenen Mobilfunkanlagen werden über den Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

### **6.8 Grünflächen**

#### **6.8.1 Rahmenbedingungen und Zielvorgaben**

Mit größer werdenden Freizeitbudget wachsen die Ansprüche an Art, Umfang und Qualität von Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeit-, Feierabend und Wochenenderholung. Da etwa 70 bis 80 % der Freizeit im näheren Wohnumfeld verbracht werden, wirkt sich diese Entwicklung auch auf den künftigen Bedarf an siedlungsbezogenen Grün- und Wasserflächen, insbesondere für die Kurzzeit- und Feierabenderholung aus. Erforderlich ist eine quantitative wie qualitative ausreichende Ausstattung an siedlungsbezogenen Grünflächen, die den wachsenden Freizeitanträumen gerecht werden.

Die siedlungsbezogenen Grünflächen bieten aber nicht nur den notwendigen Raum für die Erholungs- und Freizeitbedürfnisse der Stadtbewohner, sondern dienen auch:

- der Erhöhung der Wohnqualität der Baugebiete,
- der Gliederung und Strukturierung des Siedlungsraumes,
- der Verzahnung von Siedlungsbereichen und der freien Flur durch in den Siedlungsbereich hineinreichende Grünschneisen,
- der Frischluftproduktion sowie der Verringerung der Aufheizung des Siedlungsraumes, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Verbesserung des Stadtklimas,
- dem Immissionsschutz,
- der Schaffung von Siedlungsbiotopen (Trittsteinbiotopen),
- der Grundwasseranreicherung,
- dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Grünflächen werden flächenhaft bzw., sofern sie von geringer räumlicher Ausdehnung sind, durch ein Symbol gemäß ihrer Zweckbestimmung als Dauerkleingärten, Sportplatz, Friedhof, Spielplatz etc. dargestellt. Dabei handelt es sich ausschließlich um bestehende Nutzungen, die in ihrem Bestand langfristig gesichert werden sollen bzw. um geplante Nutzungen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend vorgesehen sind. Künftige kleinere Grünflächen, die oftmals einem engeren Wohnbereich zugeordnet werden können, werden im Flächennutzungsplan wegen der Beschränkung dieses Planungsinstrumentes auf die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung nicht dargestellt. Sie können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB ist es auch Aufgabe der Flächennutzungsplanung die bestehenden Grünflächen zu sichern und zu bestätigen.

### **6.8.2 Parkanlage**

Zu den allgemeinen öffentlichen Grünflächen zählen Parkanlagen, Stadtgärten, Grünverbindungen und Stadtwälder. Dargestellt werden hierbei nur die öffentlichen Grünanlagen mit übergeordnetem, auf den Stadtteil bezogenen Funktionen, während kleinere, wohnungsnahe Grünanlagen als Bestandteil der Bauflächen i.d.R. nicht gesondert ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan sind drei größere Parkanlagen als Bestand gekennzeichnet:

**Tabelle 7: Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Stadtgebiet Solms, Stand 2019**

Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Lage
Oberbiel	40.414	Östlich an die Klosteranlage Altenberg angrenzend; Friedhof des Klosters befindet sich in der Parkanlage
Oberndorf	7.841	Südöstlich der Landesstraße L3451 gelegen,
Burgsolms	5.720	Grünschneise durch das Stadtgebiet, entlang von Sportanlagen
Gesamt	53.975	

Darüber hinaus sind in den Stadtteilen Albshausen (drei), in Burgsolms (drei), Oberbiel (eine) und in Oberndorf (eine) weitere kleinere Grünflächen in Flächennutzungsplan dargestellt, die entweder als ergänzende Grünflächen zur wohnungsnahen Erholung oder als Treffpunkt an zentralen Orten im Stadtgebiet fungieren.

Insgesamt stehen den 13.845 Einwohnern der Stadt Solms (Stand 2019) ca. 53.975 m<sup>2</sup> städtische Parkanlagen zur Verfügung, d.h. auf jeden Einwohner entfallen ca. 3,89m<sup>2</sup>. Die Gartenbauamtsleiterkonferenz des Deutschen Städtetages geht von einem Flächenbedarf von insgesamt 13 m<sup>2</sup>/EW aus, der sich auf 6 m<sup>2</sup> stadtteilzugeordnete Grünflächen und 7 m<sup>2</sup> gesamtstädtisch bedeutsame Parkanlagen verteilt. Allein bezogen auf die oben aufgelisteten öffentlichen Parkanlagen ergäbe sich damit rein rechnerisch ein Defizit.

Berücksichtigt man jedoch die Stadtgröße, Stadtstruktur, die Lage der Stadt im Landschaftsraum und die damit verbundene Erreichbarkeit des landschaftlich geprägten Umlandes als zusätzliche Einflussfaktoren, so kann insgesamt von einer guten Versorgung mit erholungswirksamen öffentlichen Grünflächen ausgegangen werden.

#### **6.8.3 Spielplatz, Sportplatz, Bolzplatz**

Unter Grünflächen, die der Zweckbestimmung Spielplatz, Sportplatz, Reitplatz oder Bolzplatz zugeordnet sind, werden Flächen verstanden, die zum einen der Freizeiterholung dienen und zum anderen einen niedrigen Versiegelungsgrad aufweisen.

In dem Stadtgebiet von Solms ist in jedem Stadtteil mindestens eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Sportplatz, Reitplatz oder Bolzplatz ausgewiesen. Insgesamt befinden sich im Stadtgebiet 17 dieser Grünflächen.

#### **6.8.4 Badeplatz, Freibad**

Das Frei- und Hallenbad „Solmser Land“ der Stadt Solms befindet zwischen den Stadtteilen Burgsolms und Albshausen. Das Freibad verfügt über drei verschiedene Attraktions- und Planschbecken, ein Beach-Volleyball-Feld, ein Kinderbadeland und einen Kinderspielplatz sowie über eine 65 m lange Riesen-Rutsche.

Für weitere Informationen wird auf die Homepage der Stadt Solms verwiesen.

#### **6.8.5 Friedhof**

Unter der Zweckbestimmung Friedhof wird ein Ort verstanden, an dem Verstorbene meistens begleitet von einem konfessionellen oder weltlichen Ritus, bestattet werden. In dem Stadtgebiet Solms besitzt jeder Stadtteil ein bis zwei Friedhöfe, die verschiedene Arten von Grabstätten zur Verfügung stellen. Die Friedhöfe werden als flächige Darstellung erfasst.

#### **6.8.6 Dauerkleingärten, Freizeitgärten und Hausgärten**

Bei dem Begriff des „Dauerkleingartens“ handelt es sich um einen feststehenden Begriff aus dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), der vorzugsweise auf vereinsmäßig organisierte Pachtgärten in Ballungsräumen Anwendung findet und Anforderungen an die Ver- und Entsorgung stellt. Jedoch sind nicht alle bestehenden Eigentümergärten Gärten i.S. des BKleingG und stellen keine Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, sodass im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplans ebenfalls der Begriff „Freizeitgärten“ verwendet wird.

Darüber hinaus werden die Begrifflichkeiten „Hausgärten“ im Flächennutzungsplan dargestellt, die unmittelbar an Wohngebäude angrenzen und wohnungsnahe und intensiv genutzte Hausgärten umschreiben. Das Stadtgebiet von Solms wird von vereinzelten Gartenflächen durchzogen, die sich entweder entlang von Straßenverkehrsflächen bzw. entlang der Bahngleise und des Solmsbaches befinden oder kleine innerstädtische Grünflächen in Wohngebieten darstellen. Dauerkleingärten, Hausgärten oder Gartenland kommen vermehrt in den Stadtteilen Burgsolms und Oberbiel vor.

#### **6.8.7 Hundeübungsplatz**

Eine Grünfläche der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz dient dem Training mit Hunden.

Im Stadtgebiet Solms befindet sich ein Hundeübungsplatz im Süden der Ortslage von Oberndorf und ein weiterer Hundtplatz westlich der Ortslage von Burgsolms. Dieser Platz wird u.a. von dem Verein OG Burgsolms e.V. genutzt.

#### **6.8.8 Auenbereich, Frischluftschneise**

Frischluftschneisen umschreiben Flächen, die keine Bebauung aufweisen und daher Wind bzw. frische Luft über ihnen ungehindert zirkulieren und ein bodennaher Luftaustausch stattfinden kann. Vor allem in dicht bebauten Städten wirken Frischluftschneisen belüftend und verhindern Wärmeinseln mit thermischen Belastungen. Sie tragen so zur Verbesserung der Lufthygiene und des Bioklimas bei. Da Frischluftschneisen vor allem in Gebieten zum Tragen kommen, die einen größeren Verstädterungsgrad aufweisen, sind Frischluftschneisen vor allem in dem größten Solmser Stadtteil Burgsolms vorzufinden. Entlang des Solmsbaches werden innerstädtische Flächen als Frischluftschneisen und als Auenbereiche ausgewiesen.

Auenbereiche sind dabei von Bebauung freizuhaltende Flächen entlang der Bäche, die wichtige Räume für die Naherholung sind. Gleichzeitig dienen die Auenbereiche dem Hochwasserschutz sowie dem Klimaschutz für die Produktion von Kaltluft und Durchlüftung der Ortslagen.

#### **6.8.9 Eingrünung**

Grünflächen der Zweckbestimmung Eingrünung sind Flächen, die durch die Anpflanzung von Gehölzen, Baumgruppen etc. eine Begrünung am Rand des Stadtgefüges planen.

#### **6.8.10 Festplatz**

Im Stadtgebiet von Solms gibt es einen Festplatz südlich der Ortslage von Oberndorf. Ein weiterer Festplatz befindet sich in der Ortslage von Niederbiel. Der Festplatz im Norden von Burgsolms im Bereich des Solmser Gewerbeparks wurde verkauft und wird nun von einem Lebensmittelmarkt genutzt. Allerdings befindet sich innerhalb der Ortslage von Burgsolms ein weiterer Festplatz „Bachtrom-peter Platz“.

### **6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen   (§5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs.2 Nr.6 BauGB Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt werden. Diese Darstellungsmöglichkeit spiegelt insbesondere die Bedeutung der Umweltschutzbelaenge auf Ebene der Flächennutzungsplanung wider. Der Stadt wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, schon im Flächennutzungsplan zukünftigen oder auch

schon bestehenden Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Flächen für Vorkehrungen können sowohl als eigene Flächen für bestimmte Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzanlagen an Straßen) dargestellt werden, als auch als Überlagerung mit anderen Nutzungsdarstellungen (Lärmschutz an Wohngebäuden). In der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde hiervon zunächst kein Gebrauch gemacht, obwohl bereits Schallschutzwände entlang von qualifizierten Straßen bestehen.

#### **6.10 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB stellen Flächen für die Wasserwirtschaft in erster Linie nachrichtliche Übernahmen der Fachgesetze dar. Zur Darstellung kommen Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind.

Die in der Stadt Solms festgesetzten Wasserschutzgebiete mit ihren jeweiligen Schutzzonen<sup>13</sup> wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Hierzu gehört auch das neue Schutzgebiet Stockwiese II. Neben den Schutzgebietskategorien werden im Flächennutzungsplan auch vorhandene Teiche im Stadtgebiet mit entsprechendem Planzeichen dargestellt.

Zudem sind die Überschwemmungsgebiete der Fließgewässer aufgenommen worden. Bei der Darstellung bestehender und geplanter Bauflächen wurde dieser Abgrenzung besonders Rechnung getragen, indem Neudarstellungen nur in Ausnahmefällen in die Überschwemmungsgebiete eingreifen (Verweis auf § 78 WHG). Auch die Darstellung bestehender Bauflächen wurde –soweit möglich– zurückgenommen, um keine Nutzungskonflikte zu provozieren. In Stadtgebiet Solms sind die Überschwemmungsgebiete der Lahn und des Solmsbaches dargestellt.

#### **6.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

Direkte Darstellungen gemäß § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB gibt es im Stadtgebiet nicht.

#### **6.12 Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**

##### **6.12.1 Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird für die Bereiche der Landwirtschaft folgender Grundsatz formuliert:

6.3-4 (G): Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und Rohstoffen vorzugsweise aus der Region soll durch eine nachhaltige landwirtschaftliche Produktion gesichert werden.

In Mittelhessen ist die Situation der Landwirtschaft von einem deutlichen Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe bei gleichzeitigem Wachsen der verbleibenden Betriebe geprägt. Aufgrund des Strukturwandels und dem Preisverfall für landwirtschaftliche Erzeugnisse müssen tragfähige landwirtschaftliche Strukturen erhalten und entwickelt werden. Auch im Landesentwicklungsplan Hessen von 2000 wird die zunehmende Notwendigkeit einer flächendeckenden umweltgerechten Landbewirtschaftung sowie die Erzeugung hochwertiger Lebensmittel und Rohstoffe unter besonderer Rücksichtnahme bei Inanspruchnahme und Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen hervorgehoben (vgl. LEP 2000: S.45).

---

<sup>13</sup> aufgrund der Maßstäblichkeit der in der Plankarte eingezeichneten Schutzgebietsgrenzen kann eine genaue Abgrenzung im Plan nicht erfolgen: Für Detailfragen wird auf die Originalschutzgebietskarten und die Angaben in den jeweiligen Verordnungen verwiesen.

Der RPM 2010 definiert nunmehr Vorranggebiete für Landwirtschaft (6.3-1 (Z)) sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (6.3-2 (G)). In den Vorranggebieten hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. In den Vorbehaltsgebieten ist dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung (z. B. Wald oder Rohstoffgewinnung) zugeordnet sind. Flächen mit mittlerer und geringerer Nutzungseignung sind als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege respektive Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, in denen Landbewirtschaftung sichergestellt werden soll. Dadurch wird eine an landschaftspflegerischen Erfordernissen orientierte Flächennutzung ebenso wenig ausgeschlossen, wie kleinflächige Inanspruchnahmen zu Siedlungszwecken (bis zu 5 ha), insbesondere im Ortsrandbereich (Z 5.2-4).

Da der Boden nicht vermehrbar ist, ist die Feldflur vor einer weiteren Zersiedlung und Überbauung zu schützen. Daher ist eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete nur in dem in Ziel 6.3-3 i.V.m. Grundsatz 6.3-2 beschriebenen Rahmen zulässig. Dies eröffnet der kommunalen Bauleitplanung und der Landschaftsplanung Handlungsspielräume für Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplans unterschreiten. So soll z. B. in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft im Anschluss an bebaute Ortslagen auch die bauliche Entwicklung für außerlandwirtschaftliche gewerbliche Zwecke für den örtlichen Strukturwandel möglich sein.

Im Flächennutzungsplan sind die Landwirtschaftsflächen ebenfalls dargestellt. Damit werden diese in ihrem Bestand erhalten, um die Grundlage der landwirtschaftlichen Erwerbsweise zu sichern. Es werden landwirtschaftliche Flächen für geplante Bauflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der Größenordnung, die durch die Raumordnung zugestanden und zum Entwurf hin angepasst wird, sind dadurch jedoch keine negativen Beeinträchtigungen der bäuerlichen Erwerbsstruktur zu erwarten, zumal die Stadt in den letzten Jahren den Siedlungsflächenschwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt hat.

Durch die Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan können Vorbehaltsgebiete und nur eingeschränkt Vorranggebiete für Landwirtschaft (mittels Zielabweichungsverfahren) in Anspruch genommen werden, falls keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Es bedarf daher bei der Umsetzung in einem Bebauungsplan bzw. im Vorfeld einer Betrachtung der örtlichen Agrarstruktur, um ggf. Ersatzland für die Landwirte bereitzustellen.

### **6.12.2 Flächen für die Forstwirtschaft, Wald**

Der Wald im Stadtgebiet Solms erfüllt zahlreiche positiv zu bewertende Funktionen. Es handelt sich hierbei um Klima-, Immissions-, Boden-, Grundwasser- und Biotopschutzfunktionen. Darüber hinaus kommt den Waldflächen eine wichtige Funktion für die ortsnahe Erholung zu. Die Waldflächen befinden sich vor allem im Norden und Süden des Stadtgebietes und nehmen ein Großteil der Gemarkungsfläche ein.

Der Wald ist als Bestandteil der Landschaft und des Naturhaushaltes mit seinen Schutz- und Erholungsfunktionen nachhaltig zu sichern. Die Inanspruchnahme von Wald hat zu unterbleiben. Großflächige unzerschnittene Waldgebiete sind zu sichern und zu entwickeln. Die Waldfunktionen sind gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 zu sichern und zu entwickeln. Die naturnahe Gestaltung der Waldränder wird von den Forstbetrieben im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft mit vorgenommen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets werden potenzielle Bauflächen (W2 in Oberndorf), die an Waldflächen angrenzen ausgewiesen, da eine Entwicklung der Flächen in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ist. Im Zuge einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswir-

kungen auf die angrenzenden Waldfächen zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden.

### **6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB werden entsprechend den Festsetzungen bestehender oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne dargestellt<sup>14</sup> und vollziehen damit den Bestand bzw. den in absehbarer Zukunft vorhandenen Bestand an Ausgleichsflächen nach.

Eine weiterführende Darstellung potenziell geeigneter Ausgleichsflächen (Suchräume) wird nach Auswertung der Themenkarte „Ausgleichsflächen“ des SILEK Solms 2012 und des kommunalen Landschaftsplans zum Entwurf mit in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Hierzu zählt beispielsweise der Grundbach im Stadtteil Niederbiel. Tendenziell gilt es, erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in diesen Suchräumen zu definieren, die dann auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden können.

Die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung intensiv geprüft und dann in die Abwägung eingestellt, so dass an dieser Stelle auf die Ausführung des Umweltberichtes verwiesen wird.

### **6.14 Flächen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

#### **6.14.1 Bodendenkmäler**

Laut Hessischem Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmäler bewegliche und unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen oder Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind (§ 19 HDSchG).

Der Erhalt von Bodendenkmälern dient der Sicherung des kulturhistorischen Erbes und damit der Wahrung der siedlungs- und nutzungsgeschichtlichen Identität einer Landschaft. Er stellt somit einen wichtigen Belang aus der Landschaftsplanung und dem Denkmalschutz dar.

**Tabelle 8: Landschaftsplan der Stadt Solms 2002: S.246, Bodendenkmale**

Stadtteil	Art
Altenberg	1. Am „Rennkopf“, Grabhügelgruppe 2. Am „Dorlin“, Hügelgrab
Burgsolms	3. Südwestlich Burgsolms, am „Galgenberg“, Grabhügelgruppe 4. Nördlicher Ortsbereich, fränkisches Gräberfeld 5. „Freistein“ am nördlichen Ortsrand, Befestigung des älteren Mittelalters 6. „Schäferkunze-Kippel“, evtl. Befestigung des älteren Mittelalters
Oberndorf	7. Peter-Weil-Straße, ältermittelalterliche Siedlungsspuren

<sup>14</sup> Hierzu erfolgt zum Entwurf eine Überprüfung aller Bebauungspläne

Die Stadt Solms besitzt eine dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen (Gruppe A), den Altenberg, der unter Denkmalschutz steht und daher zu erhalten und zu schützen ist (RPM 2010, S. 63). Das Stadtgebiet von Solms ist weiterhin als archäologisch relevantes Gebiet (Plansatz 5.6-1) eingestuft (vgl. RPM 2010, Abbildung 17, S.73).

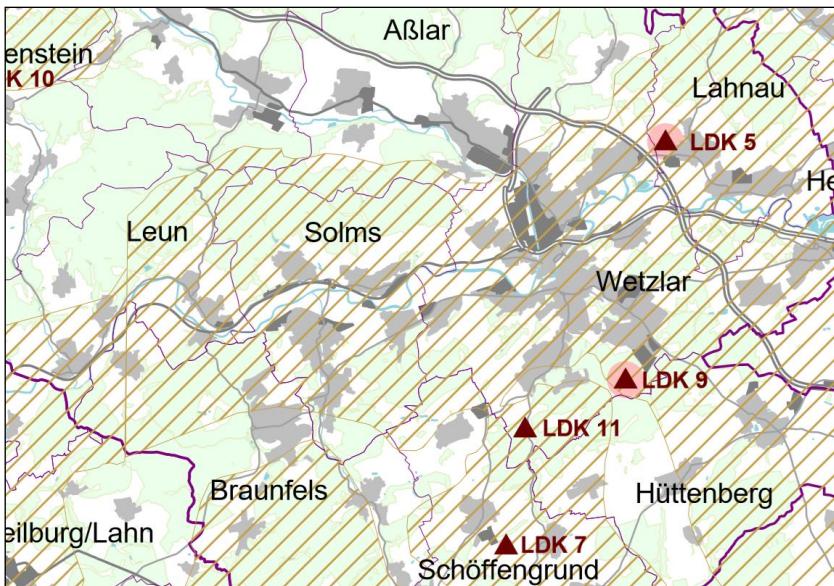


Abbildung 18: Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete, Ausschnitt Solms, RPM 2010

#### 6.14.2 Kulturdenkmäler

Kulturdenkmale werden gemäß § 2 HDSchG als Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen definiert, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 (4) BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Für die Flächennutzungsplanung von Bedeutung ist dabei auch die Kennzeichnung von Bodenkulturdenkmalen, deren Vorhandensein aufgrund von Funden oder Angaben in historischen Quellen nachgewiesen sind, deren räumliche Lage jedoch nicht hinreichend fixiert werden kann. In diesem Fall können bei einer Neuüberbauung bzw. Änderung der Nutzung einer Fläche Kulturdenkmale zutage treten.

#### Albshausen

Tabelle 9: Kulturdenkmäler im Stadtteil Albshausen, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, denkxweb.de

Gesamtanlage	Gesamtanlage Bereich Ev. Pfarrkirche - Gesamtanlage
Gesamtanlagenobjekt	Laubacher Weg 2
Einzelkulturdenkmal	Laubacher Weg 4, Kühweide - Evangelische Pfarrkirche Laubacher Weg 28, Hinterste Wald - Grube Laubach Münchberg 4, Ehemaliges Jagdhaus Dr. Roth, Kinderheim Schultheißstraße 5

### Burgsolms

Tabelle 10: Kulturdenkmäler im Stadtteil Burgsolms, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, denkxweb.de

Gesamtanlage	Gesamtanlage Lindenstraße/ Höllenstraße - Gesamtanlage		
<b>Gesamtanlagenobjekt</b>	Höllenstraße 1 Höllenstraße 2 Solmsbachstraße 13 Solmsbachstraße 14	Lindenstraße 22 Lindenstraße 28 Lindenstraße 30 Lindenstraße 34	Lindenstraße 45 Lindenstraße 47
<b>Einzelkulturdenkmal</b>	Bahnhofsallee 26 Bahnhofsallee 26A - Hollmann-Werke Bergstraße 1 - Evangelische Pfarrkirche Bergstraße 14 - Bergschule Mühlweg 8 - Baumann-Mühle Lahn (Gew I - B), Mühlwasen	Friedenstraße 5A - Kriegerdenkmal Friedenstraße 7 Katholische Kirche Galgenberg - Oberndorfer Galgen Hollmannstraße 3 In den alten Weingärten - Jüdischer Friedhof Lindenstraße 17 Lindenstraße 19	Lindenstraße 21 Lindenstraße 24 Lindenstraße 26 Lindenstraße 32 Wintersburgstraße 3 Schleusenhand, Konradslach - Schleuse Niederbiel

### Niederbiel

Tabelle 11: Kulturdenkmäler im Stadtteil Niederbiel, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, denkxweb.de

Gesamtanlage			
<b>Gesamtanlagenobjekt</b>			
<b>Einzelkulturdenkmal</b>	Am Kirchberg - Evangelische Kirche, ehemals St. Stephan und St. Christophorus Koppel - Schweizerkreuz	Ringstraße - Brandweiher Ringstraße 26 - Ringstraße 28 Schenkergasse 4 Schenkergasse 6	Weilburger Straße 43 Weilburger Straße 51 Weilburger Straße 71 Weilburger Straße 75 Mühlwasen - Schleuse Altenberg

### Oberbiel

Tabelle 12: Kulturdenkmäler im Stadtteil Oberbiel, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, denkxweb.de

Gesamtanlage	Gesamtanlage Kloster Altenberg - Gesamtanlage		
<b>Gesamtanlagenobjekt</b>	Altenberg 4, 6		
<b>Einzelkulturdenkmal</b>	An der Schleuse 2 - Der Schleusenkanal - Obere Schleuse Oberbiel An der Schleuse 4 - Betriebsgraben - Eletrizitätswerk Kirchstraße - Evangelische Pfarrkirche, ehemals St. Vincentius Kirchstraße 20 Wetzlarer Straße 24 - ehemalige Schule	Altenberg - Evangelische Kirche, Kirche des ehemaligen Prämonstratenserinnenstiftes Altenberg, ehemals St. Maria und St. Michael Altenberg - Konventgebäude Altenberg 1 - Herrenhaus Altenberg 7 - Ehemaliges Forsthaus Altenberg 3, 5	Wetzlarer Straße 26 Wetzlarer Straße 28 Wetzlarer Straße 33 Wetzlarer Straße 71 Wetzlarer Straße 75 Mühlwasen - Schleuse Altenberg

## Oberndorf

Tabelle 13: Kulturdenkmäler im Stadtteil Oberndorf, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, denkxweb.de

Gesamtanlage			
Gesamtanlagenobjekt			
<b>Einzelkulturdenkmal</b>	Attenbach 1, Attenbach 1A - Bahnhof Braunfels-Oberndorf Außerhalb der Ortslage - Tausend-Hasen-Stein Braunfelser Straße 32 - Ehemalige Schule Im Borngrund - Was- serbehälter	Braunfelser Straße 53 Braunfelser Straße 54 Braunfelser Straße 67 - Evangelische Pfarrkir- che Oberndorfer Straße 27 - Tiefer Stollen der Grube Weidenstamm Jahnstraße 3	Wolfsgasse 11 Wolfsgasse 12 Wolfsgasse 13 Wolfsgasse 14

Die Listen sind voraussichtlich nicht vollständig und werden zum Entwurf nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

## 7. Sonstige siedlungsrelevante Belange

### 7.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu beachten.

Bei der Darstellung der Siedlungsflächen Planung im Flächennutzungsplan ist auf den Trennungsgrundsatz, der in der Baunutzungsverordnung und in § 50 BlmSchG verankert ist, geachtet worden. Die geplanten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen grenzen nicht unmittelbar aneinander oder sind durch eine ausreichende „Pufferzone“ in Darstellung einer gemischten Baufläche voneinander getrennt bzw. können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung z.B. nur als Lagerfläche ausgewiesen werden. Als Pufferzone sind auch breitere Grünflächen vorgesehen.

### 7.2 Windenergie und Photovoltaikfreianlagen

Der Themenbereich Windenergie wird innerhalb des Flächennutzungsplans nicht behandelt. Die übergeordnete raumordnerische Planung in Form des Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016 stellt für das Stadtgebiet keine Vorranggebiete (VRG) zur Nutzung der Windenergie dar. Aufgrund dieser raumordnerischen Vorgabe ist die Errichtung von Windenergieanlagen in Solms nicht möglich.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden im Teilregionalplanes Energie Mittelhessen 2016 als Vorbehaltsgebiete (VBG) für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Hier ist eine Fläche westlich von Niederbiel (nördlich der B 49) dargestellt. Die Darstellung ist eine Angebotsplanung, von der abgewichen werden kann. Der über einen Bebauungsplan geplante und bestehende Solarpark Galgenberg südöstlich von Burgsolms ist im TRPEM 2016 nicht dargestellt, aber im vorliegenden Flächennutzungsplan erfasst und dargestellt.

**7.3 Flächennutzungsplan Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die erforderlichen FNP-Berichtigungen sind in dem vorliegenden Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Eine zusätzliche abschließende Überprüfung erfolgt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes.

**8. Zusammenfassung der zentralen Plandarstellungen**

Wird zum Entwurf ergänzt.

Planstand: 28.12.2022 und 28.12.2022

Projektnummer: 134716

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)