



Stadt Solms

**Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lahnstraße“)**

Stadtteil Burgsolms

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

21. Juli 2025

Bearbeitung: M.Sc. Geogr. J. Arndt
Dipl.-Ing. U. Jülich
M.Sc. L. Paliga



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

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

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A	
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen.....	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	5
5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten,	6
6. Verfahrensstand	7

Teil B: Umweltbericht, der zum parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt wurde.



1. Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Lahnstraße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Burgsolms und schließt östlich direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Lahnstraße“ an. Südlich wird es von der K 378 und nördlich von der Bahnlinie begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich freie Landschaft. In westöstlicher Richtung wird das Plangebiet von einem asphaltierten Fuß- und Radweg durchquert, der Teil des Solmser Radwegenetzes ist. Entlang dieses Weges verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung, die der Entsorgung des ca. 150 m vom Plangebiet entfernt an der Lahn gelegenen touristischen Bereiches „Am Schohleck“ mit Campingplatz und Kanuvermietung dient.

In den Randbereichen des Plangebietes sind sowohl entlang der Bahnstecke als auch der Kreisstraße Gehölzstrukturen vorhanden, die mit krautigen Vegetationsbeständen durchsetzt sind.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burgsolms in der Flur 25 die Flurstücke Nr. 27/1 tlw., und in der Flur 1 die Flurstücke Nr. 55/2 und 56.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der vorhandene touristische Bereich „Am Schohleck“ ist mit Campingplatz und Kanuvermietung ein sehr beliebtes touristisches Ziel an der Lahn und bietet außer dem üblichen Campingbetrieb auch ein- oder mehrtägige Veranstaltungen für die verschiedensten Gruppen an. Die Firma Krumos bietet neben Kanutouren auch weitere Outdooraktivitäten im gesamten erlebnispädagogischen Bereich sowohl für Schulklassen als auch Outdoor-Events für Erwachsene an. Seit 2007 gehört dazu auch die Organisation von Aktivreisen und Events als Paket-Angebot für erlebnisreiche Outdoor-Aktivitäten dazu. Die Firma möchte aufgrund der starken Nachfrage expandieren. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort ist jedoch nicht möglich. Auch im nahegelegenen vorhandenen Gewerbegebiet „Lahnstraße“ stehen keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Lahnstraße“ und in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen touristischen Bereich „Am Schohleck“ gewerbliche Bauflächen zur Stärkung der allgemeinen gewerblichen Entwicklung einschließlich des touristischen Gewerbes entlang der Lahn in Burgsolms zur Verfügung zu stellen. Weitere, so nahe am vorhandenen touristischen Bereich gelegene und für die gewerbliche Weiterentwicklung geeignete Standorte sind nicht vorhanden.

Es sollen u. a. Gebäude für die Instandhaltung und Lagerung von Booten, für die Organisation und Verwaltung, sowie Übernachtungsmöglichkeiten für den laufenden Kanubetrieb einschließlich Outdoor-Spiel- und Sportbereiche entstehen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Lahnstraße“ in westliche Richtung soll als Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes die nachhaltige gewerbliche Entwicklung sowohl für den Ortsbereich als auch die touristische Wirtschaft entlang der Lahn ermöglicht und langfristig gestärkt werden. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als „Für den Ackerbau bedingt geeigneter Standort“ sowie „Regionaler Grüngürtel“ dargestellt. Entlang der Kreisstraße ist sowohl „Erhaltung bzw. Neuanlage von Laubgehölzen“ als auch „Naturnahen Waldrand aufbauen“ dargestellt. Die geplanten Flächenausweisungen stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.



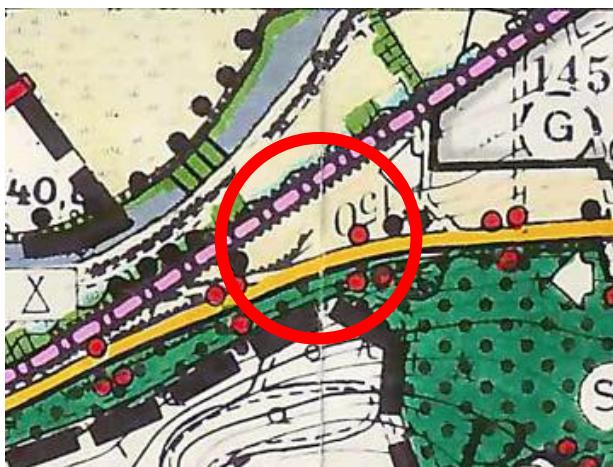


Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Solms (1996), unmaßstäblich.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert. Die bisher unbebaute Fläche wird entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche und die Randbereiche zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Saumstrukturen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen (RP Gießen 2010) wird das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung wird überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Im Süden grenzt ein „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ an. Da im vorhandenen Gewerbegebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen weitgehend erhalten bleiben sollen, ist trotz der regionalplanerischen Bedingungen die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Lahnstraße in westliche Richtung geplant.

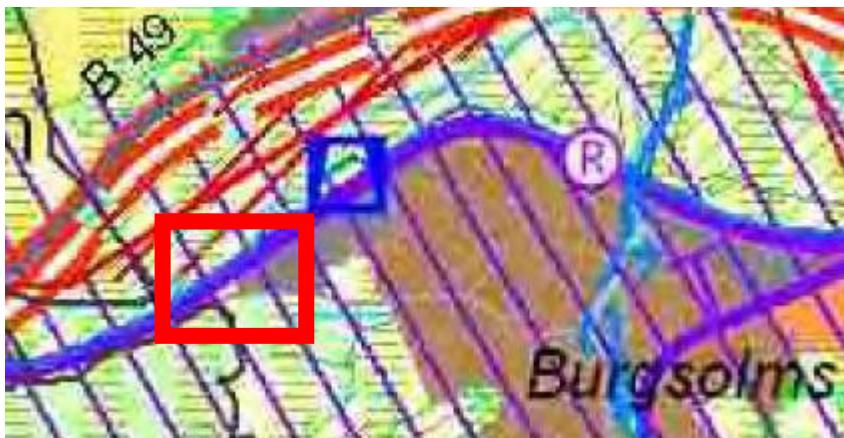


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), unmaßstäblich.

Entlang des gesamten Lahntals verläuft laut Klimafunktionskarte Hessen eine potentielle Luftleit- und Luftsammelbahn (HMWVL 1997). In diesem Bereich sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen nächtliche Kaltluftentstehungsflächen. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Das Plangebiet befindet sich zwar in diesem Bereich, ist aber aufgrund der angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen (Bahnstrecke und Kreisstraße) bereits klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze vollständig erhalten bleiben, die Fläche eine relativ geringe Größe aufweist und eine sinnvolle Abrundung der gewerblichen Entwicklung in diesem Burgsolmer Ortsbereich darstellt, wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen des Regionalplans vereinbar ist.

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEBEN 2021) erfolgt hinsichtlich der Rohstoffsicherung oder Energieversorgung keine Darstellung für die Flächen des Plangebietes.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten, jedoch befinden sich mehrere Schutzgebiete in der Nähe.

Etwa zehn Metern nördlich des Geltungsbereichs beginnen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018). Das Ziel der Unterschutzstellung zur Erhaltung und Entwicklung des Talauencharakters nördlich der Bahnlinie wird durch die Ausweisung der Gewerbevlächen südlich der Bahnlinie nicht beeinträchtigt.

Südlich des Plangebietes beginnen die Flächen des „Naturparks Hochtaunus“, die nicht beeinträchtigt werden.

Rund 560 m südlich des Plangebietes beginnen die Flächen der Schutzzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „WSG TB Wintersburg, Solms-Burgsolms“ (532-145). Aufgrund der Entfernung und der Topographie wird dieses durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt jenseits der Bahnstrecke und grenzt direkt an die nördliche Seite des Bahndamms an, so dass für das dahinterliegende Plangebiet auch hier keine Beeinträchtigung erwartet wird.

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Mit den vorgesehenen Planungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Damit haben sich der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Teil B) einschließlich des Flora-Fauna-Gutachtens und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auseinandergesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung einer bisher unbebauten Fläche am westlichen Ortsrand von Burgsolms. Hinsichtlich der **Vegetation** sind als Biotoptypen extensiv genutztes Grünland und Ruderalfluren betroffen. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen mit krautigen Vegetationsbeständen bleiben als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung“ (F1-Flächen – Flächen zum Erhalt von Gehölzen und Saumstrukturen) erhalten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die **Tierwelt** haben sowohl das Grünland als auch die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze und Ruderalstrukturen eine Bedeutung als Lebensraum für allgemein häufige Brutvogelarten, die weder gefährdet sind noch sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden. In den Randbereichen des Plangebietes wurden neben der ungefährdeten Blindschleiche die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen, so dass das Gebiet eine hohe lokale Bedeutung für die Reptilienfauna besitzt. Für die Randbereiche des Plangebietes wurden deshalb der Erhalt von Gehölzen und Saumstrukturen festgesetzt. Dies wirkt sich darüber hinaus auch positiv auf den Lebensraum der Brutvögel aus. Es wurde eine durchschnittliche Zahl an Tagfaltern gefunden, so dass ihm aktuell nur eine lokale Bedeutung zukommt. Lärm- und Schadstoffemissionen als Vorbelastungen werden durch den Verlauf der K 378 sowie der Bahngleise hervorgerufen werden.



Die Fläche des Plangebietes ist bisher nicht entwickelt, sodass der überbaubare Teil eine Neubeanspruchung von Fläche für Bebauung darstellt. Für das **Schutzgut Boden** kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Neben den Eingriffsmindernden Festsetzungen im Bebauungsplan haben die Maßnahmen zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden, den Grundwasserhaushalt und das Lokalklima.

Für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden.

Für den **Klimahaushalt** übernimmt das Plangebiet Funktionen zur nächtlichen Kaltluftentstehung sowie lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Aufgrund der im Umfeld weiträumig vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen sind die mit der Überplanung in Verbindung stehenden Verluste hinsichtlich der lokal- und regionalklimatischen Zusammenhänge von untergeordneter Bedeutung.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Lage am Siedlungsrand von Burgsolms sowie die Lage in der Lahnaue bestimmt. Insgesamt kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung zu. Vorhandene Wege, die für die **Erholungsnutzung** geeignet sind, bleiben erhalten.

Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen bleiben erhalten und dienen damit auch der Eingrünung. Festsetzungen für die geplante Bebauung dienen der inneren Durchgrünung des Plangebietes.

Der **Kompensation** der Eingriffswirkungen dienen die entlang des Plangebietes dargestellten Maßnahmen-Flächen. Über artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen kann eine Tötung von Individuen im Rahmen der Bautätigkeit verhindert werden. Die durch die Umsetzung der Planung hervorgerufenen Eingriffe können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs-Defizits sind deshalb im weiteren Verlaufe des Planverfahrens noch Maßnahmen/Flächen zu benennen und dem Bebauungsplan zuzuordnen.

Insgesamt kann die Planung somit als umweltverträglich angesehen werden.

5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten

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

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

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind.

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

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



Zum vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

6. Planverfahren und Verfahrensstand

Die im Zuge der 2. Änderung des BebauungsplanesNr. 1.08 „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lahnstraße“ geplanten Vorhaben stimmen nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für das Plangebiet wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2024 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: XX.XX.XXXX.

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB:
XX.XX.XXXX. bis XX.XX.XXXX.

Veröffentlichung im Internet und parallele Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX, Bekanntgemacht: XX.XX.XXXX.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX.

Abschließender Beschluss: XX.XX.XXXX.

Solms/ Aßlar, 21.07.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: