

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“
Gemarkung Hohensolms
Gemeinde Hohenahr

Umweltbezogene Stellungnahmen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/130-2014/24
Dokument Nr.: 2024/70208

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: IZ-2232
Ihre Nachricht vom: 30.11.2023



35396 Gießen

Datum 18. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Hohensolms
hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ im Ortsteil
Hohensolms

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.11.2023, hier eingegangen am 04.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll ein Gewerbegebiet im Umfang von ca. 0,3 ha festgesetzt werden. Laut Begründung bestehen konkrete Siedlungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheuernwaldwies“ (1998) ist die Fläche des geplanten Gewerbegebiets als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich – anders als in der Begründung dargelegt – überwiegend ein

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Vorranggebiet (VRG) für Forstwirtschaft fest. Lediglich der nördliche Teil der Straßenverkehrsfläche ist im RPM 2010 als *VRG Siedlung Bestand* dargestellt.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010).

In der Begründung wird lediglich angegeben, dass keine Alternativen bestehen, da in Hohensolms keine unbebauten Gewerbeflächen vorhanden sind. Die Begründung enthält jedoch keine genaueren Angaben zu dem Gewerbebetrieb und zu der Frage, ob dieser auf einen Standort im Ortsteil Hohensolms angewiesen ist. Laut Luftbild existieren zum Beispiel im zentralen Ortsteil Erda noch freie Gewerbeflächen.

In Ortsteilen, in denen weder *VRG Industrie und Gewerbe Planung* noch *VRG Siedlung Planung* festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgebieten (VBG) für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden (vgl. Ziel 5.3-3 des RPM 2010).

Weder mögliche Alternativen innerhalb der *VRG Siedlung Bestand*, welche ebenfalls für die Ausweisung kleinerer gewerblicher Bauflächen in Betracht kommen, noch eine mögliche Flächeninanspruchnahme innerhalb eines *VBG für Landwirtschaft* am Rand der Ortslage von Hohensolms werden in der Begründung zum Bebauungsplan thematisiert. Die gegenüber des Plangebiets liegende Fläche (östlich der Straße „Bleichgärten“) ist im RPM 2010 zum Beispiel als *VBG für Landwirtschaft* dargestellt.

Im weiteren Verfahren muss sich mit den oben aufgeführten Aspekten und möglichen Alternativflächen auseinandergesetzt werden.

Die *VRG für Forstwirtschaft* müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind die Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen (vgl. Ziel 6.4-1 des RPM 2010).

Zwar ist die Fläche im Bebauungsplan „Scheuernwaldwies“ (1998) als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt und stellt sich entsprechend nicht mehr vollständig als Waldfläche dar. Allerdings ist sie teilweise bewaldet, so dass sich insofern im weiteren Verfahren auch mit den forstlichen Belangen auseinandergesetzt werden muss.

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich.

Hinweis:

Im Hinblick auf die textliche Festsetzung 1.1 weise ich darauf hin, dass die Formulierung des ersten Satzes, wonach „Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben, die sich an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind“, nicht ganz eindeutig ist. Eindeutiger wäre folgende Formulierung des ersten Satzes: „Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nicht zulässig.“

Alternativ zur derzeitigen Formulierung der Festsetzung 1.1 könnte Ziel 5.4-10 des RPM 2010 übernommen werden: „Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Hinweis: Allerdings möchte ich Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss, Fachdienst 26.2 Wasser- und Bodenschutz, Wetzlar.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen

sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Hohenahr einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati- onssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensfüh- renden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutz- behörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl 4277

Das Plangebiet der Gemarkung Hohensolms, Flurstück: 48/15 Flur 19 und Zuwegung Flurstück 63/3 Flur 19 sind teilweise bereits anthropogen überformt. An diesen Stellen sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr zu erwarten.

In etwa der Hälfte (Luftbildgestützte Abschätzung) des Flurstücks 48/15 ist der Boden vermutlich noch wenig- bis unberührt. Dies gilt es bis spätestens zur nächsten Offenlegung in den Planunterlagen klarzustellen und die Bereiche, in denen noch funktionale Böden vorliegen, entsprechend zu bewerten und einen Ausgleich darzulegen.

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.

https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden kann hier Abhilfe schaffen und wird **dringend zur verbindlichen Festsetzung** empfohlen. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt. Bei der Installation von Solarmodulen auf Gründächern ergeben sich Synergieeffekte, die für die Nutzung von Solarenergie interessant sind. Es findet eine Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen statt, dadurch erfolgt eine Minderung der Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig heizt sich das Dach an Sommertagen weniger auf. Weiterhin verringern sich die Leistungsverluste der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses, durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA um bis zu 4 %.

Anmerkung:

Verkehrsflächen sollten, um der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung entgegen zu wirken, in möglichst heller Farbe gestaltet sein. PKW Stellflächen sollten zur Flächeneinsparung über- oder unter Gebäuden sein. An ausreichend adäquate Fahrrad-Stellplätze sollte gedacht werden.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Hohensolms am südlichen Ende der Straße „Bleichgärten“. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an. Im Osten liegt der weitere Verlauf der Straße „Bleichgärten“, welche in den Wald führt.

Im Norden des Geltungsbereiches liegt das Grundstück der Feuerwehr (das Grundstück liegt teilweise auch innerhalb des Geltungsbereiches).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf der noch unbebauten Fläche des ehemaligen Festplatzes vorbereitet werden.

Zusätzlich wurde die nördliche Teilfläche des ehemaligen Festplatzes aufgenommen, die zwischenzeitlich für die Feuerwehr bebaut wurde.

Von der Planung werden keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

Forstliche Belange sind bei dem B-Plan betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan scheint sich im südlichen Bereiches des FlSt. 48/15 noch ein schmaler Streifen Wald i.S.d. § 2 HWaldG zu befinden. Eine Beanspruchung dieser Fläche im Sinne einer Rodung und Umwandlung ist erst nach erfolgtem Rodungs- und Umwandlungsverfahren nach § 12 HWaldG möglich. Zuständige Behörde dafür ist voraussichtlich der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises. Die Festsetzung als Nicht-Wald im B-Plan ersetzt dieses Verfahren nicht.

Weiterhin befinden sich die Baugrenzen innerhalb des Gefahrenbereiches des Waldes der Nachbarflurstücke. Ich empfehle hier die Kennzeichnung gem. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB („Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen

äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“). Abstand zum bestehenden (oder künftigen) Waldrand sollte mindestens 30m betragen.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Im Bereich der „Bleichgärten“ hat sich in den vergangenen Jahren die gewerbliche Eigenentwicklung des Ortsteils Hohensolms vollzogen, die mit dem Erweiterungsanbau des Feuerwehrstützpunktes in Richtung Festplatz eine aus städtebaulicher Sicht noch vertretbare Ausdehnung in den Außenbereich genommen hat.

Die mit dem o. g. Bebauungsplan vorgesehene weitere südliche Entwicklung des Gewerbegebietes stellt jedoch eine fingerförmige Siedlungsentwicklung dar, die aus siedlungsstruktureller und städtebaulicher Sicht kritisch zu bewerten ist.

Im Sinne von §2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Diesen Anforderungen wird die Begründung zum Bebauungsplan nicht gerecht, da auch mögliche alternative Gewerbebestände innerhalb der Gemeinde Hohenahr nicht bewertet werden und die kurze Erwähnung über den Bedarf eines ortsansässigen Betriebes in Kapitel 1 keine weiteren Rückschlüsse zulassen. Die Standortalternativenprüfung sollte vor allem den Gewerbebestand „Gewerbegebiet West“ im Ortsteil Erda mit einbeziehen.

Im weiteren Verfahren ist die Begründung zu überarbeiten und die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Gewerbeflächenplanung ausführlich darzulegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. **42.2** Kommunales Abwasser und Dez. **51.1** Landwirtschaft wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 15.01.2024
Aktenz.: 26/2023-BE-13-004
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1051
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

2

Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar
Gemeinde Hohenahr
Rathausplatz 6
Hohenahr
über:
Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Str. 11
Gießen

**Vorhaben: Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Scheuernwaldwies'
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
in Hohenahr, Gemarkung Hohensolms**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“

Natur- und Landschaftsschutz

In der aktuellen Beteiligungsrunde sind die naturschutzfachlichen Gutachten und Ausführungen noch nicht enthalten.

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwasserrisikogebiete. Gewässer und deren Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht betroffen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Wir gehen davon aus, dass die Formulierungen in der Begründung (Pkt. 6.2.3.2) und in den textlichen Festsetzungen (Pkt. 9.) des Bebauungsplanes auf dieselbe Entwässerungslösung abzielen. Den Angaben zu Folge soll diese als Trennsystem mittels Hausanschlussleitungen erfolgen.

Unklar ist, ob die Regenwasserableitung des Feuerwehrgerätehauses (nördlicher Teil des Flurstücks 48/15) und der Halle auf dem Flurstück 48/14 auch bereits zum südlichen Gemeindewald erfolgen. Zumindest liegt uns in beiden Fällen keine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür vor. Eine solche wäre jedoch erforderlich, wenn das Niederschlagswasser gezielt und über ein Anlagensystem gesammelt abgeleitet wird (mehrere Rohre, Leitungen, Schächte, Einläufe, Abläufe, Rinnen usw.). Auch eine Zisterne mit Überlauf zur Versickerung wird in diesem Zusammenhang als Anlage aufgefasst.

Darüber hinaus müsste die Durchkreuzung benachbarter Grundstücke mittels privater Leitungen mit privatrechtlicher Vereinbarung gesichert werden (Grunddienstbarkeit bei öffentlichen Leitungen).

Bezüglich der planerischen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung verweisen wir auf die Neuauflage der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung“, welche mit Erlass des Umweltministeriums vom 31.8.2023 eingeführt wurde.

Bodenschutz

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen enthalten. Die angekündigte Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezugnahme auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist jedoch nicht erfolgt.

Sofern geeignete Daten für diese Bewertung durch bereits bestehende Untersuchungen (z.B. Boden-Viewer-Hessen) nicht zur Verfügung gestellt werden können, wird die Datenerhebung vor Ort empfohlen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ und die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.

Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuerwaldwies“

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann aus Sicht des Naturschutzes zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Bebauungsplan getroffen werden. Des Weiteren verweisen wir auf die Anmerkungen und Hinweise bezüglich des Abwasser/Niederschlagswassers.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Scheuerwaldwies“

Natur- und Landschaftsschutz

In der aktuellen Beteiligungsrunde sind die naturschutzfachlichen Gutachten und Ausführungen noch nicht enthalten.

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwasserrisikogebiete. Gewässer und deren Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken.

Abwasser / Niederschlagswasser

Wir gehen davon aus, dass die Formulierungen in der Begründung (Pkt. 6.2.3.2) und in den textlichen Festsetzungen (Pkt. 9.) des Bebauungsplanes auf dieselbe Entwässerungslösung abzielen. Den Angaben zu Folge soll diese als Trennsystem mittels Hausanschlussleitungen erfolgen.

Unklar ist, ob die Regenwasserableitung des Feuerwehrgerätehauses (nördlicher Teil des Flurstücks 48/15) und der Halle auf dem Flurstück 48/14 auch bereits zum südlichen Gemeindewald erfolgen. Zumindest liegt uns in beiden Fällen keine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür vor. Eine solche wäre jedoch erforderlich, wenn das Niederschlagswasser gezielt und über ein Anlagensystem gesammelt abgeleitet wird (mehrere Rohre, Leitungen, Schächte, Einläufe, Abläufe, Rinnen usw.). Auch eine Zisterne mit Überlauf zur Versickerung wird in diesem Zusammenhang als Anlage aufgefasst.

Darüber hinaus müsste die Durchkreuzung benachbarter Grundstücke mittels privater Leitungen mit privatrechtlicher Vereinbarung gesichert werden (Grunddienstbarkeit bei öffentlichen Leitungen).

Bezüglich der planerischen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung verweisen wir auf die Neuauflage der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung“, welche mit Erlass des Umweltministeriums vom 31.8.2023 eingeführt wurde.

Bodenschutz

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen enthalten. Die angekündigte Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezugnahme auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist jedoch nicht erfolgt.

Sofern geeignete Daten für diese Bewertung durch bereits bestehende Untersuchungen (z.B. Boden-Viewer-Hessen) nicht zur Verfügung gestellt werden können, wird die Datenerhebung vor Ort empfohlen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ und die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.

Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit zur Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Scheuerwaldwies“

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann aus Sicht des Naturschutzes zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Bebauungsplan getroffen werden. Des Weiteren verweisen wir auf die Anmerkungen und Hinweise bezüglich des Abwasser/Niederschlagswassers.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüße



Kipper
Abteilungsleiter



HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro Zillinger
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Aktenzeichen	P22	Hohenahr-Hohensolms, B-Plan Scheuernwaldwies
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	06441/67901-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	06441/67901-27	
Ihr Zeichen	ohne	
Ihre Nachricht vom	29.11.2023	
Datum	18.01.2024	

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenahr, Ortsteil Hohensolms

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage: Kartenausschnitt Waldfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

I. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet berührt forstliche Belange. Innerhalb des Plangebiets hat sich durch Sukzession Wald im Sinne des § 2 HWaldG entwickelt. Die Waldfläche liegt am südlichen Rand des Plangebietes und ist auf beigefügten Kartenausschnitt dargestellt. Von daher ist die vorgenannte Waldfläche im Flächennutzungsplan als Wald darzustellen. Bezüglich der Inanspruchnahme der vorgenannten Waldfläche verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

II. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“:

Der Bebauungsplan berührt forstliche Belange. Innerhalb des Plangebiets hat sich durch Sukzession Wald im Sinne des § 2 HWaldG entwickelt. Es handelt sich hierbei um einen ca. 10 bis 50-jähriges Laubholz, das zwischenzeitlich auf den Stock gesetzt wurde. Die Waldfläche liegt im Süden des Plangebietes auf einem Erdwall und hat eine Größe von ca. 720 m². Die Waldfläche ist auf beigefügtem Kartenausschnitt dargestellt.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche ist eine Genehmigung nach § 12 HWaldG „Walderhaltung und -umwandlung“ erforderlich. Die entsprechende Genehmigung ist beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum, zu beantragen. Eine positive forstfachliche Stellungnahme zur Waldrodung und Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart wird von meiner Seite aus in Aussicht gestellt. Im Zuge des Verfahrens darf ich auf einen entsprechenden forstrechtlichen Ausgleich, in Form einer Ersatzaufforstung, hinweisen.

Dem Plangebiet sind Waldflächen im Westen, Süden und Osten angrenzend direkt vorgelagert. Bei den Waldflächen handelt es sich um Privatwald sowie um Körperschaftswald. Ich weise darauf hin, dass die westliche, südliche und östliche Baugrenze im Gefahrenbereich durch umstürzende Bäume zum Wald hin liegt. Zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Bauwerke durch umstürzende Bäume halte ich einen Sicherheitsabstand von 35 Metern zwischen Wald und den oben genannten Baugrenzen für erforderlich.

Darüber hinaus sollte aus Gründen der Waldbrandvorsorge nach § 8 HWaldG (Waldschutz) eine Zugänglichkeit der Waldflächen von allen Seiten gewährleistet sein.

Ich darf Sie bitten, den vor bezeichneten Anregungen zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber



Betriebliches GIS



Datum: 04.01.2024

1:1.000

11:11:27

0 10 20 30 40 m

 Waldfläche nach § 2 HWaldG

 **HessenForst**
MEHR WALD.
MEHR MENSCH.

© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation: Vervielfältigungsnummer 2006-3-17