

# **Gemeinde Hohenahr**

## **Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ und im Bereich der 1. Änderung des Be- bauungsplanes Scheuernwaldwies“ Gemarkung Hohensolms**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB und Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Alternativenprüfung.....	5
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen .....	24
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen und Bodenschutz</b>	<b>27</b>
5.1	Altflächen.....	27
5.2	Bodenschutz.....	27
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>33</b>

## 1. Veranlassung

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

Diese Fläche ist daher in der Flächennutzungsplan-Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zusätzlich wurde die nördliche Teilfläche des ehemaligen Festplatzes aufgenommen, die zwischenzeitlich für die Feuerwehr bebaut wurde. Diese Fläche wird aufgenommen, da sie ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Festplatz dargestellt ist.

Dieser Teilbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen. Sie ist in der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scheuernwaldwies“ bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Für die im Geltungsbereich dargestellte gewerbliche Baufläche bestehen konkrete Siedlungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Alternativmöglichkeiten in Hohenahr bestehen nicht, da es weder in Hohensolms noch in den anderen Ortsteilen unbebaute zur Verfügung stehende Gewerbeflächen gibt, s. Alternativenprüfung.

Der hohe Bedarf an gewerblichen Bauflächen bestätigt auch die Nachfragen. Es gibt für Erda 7 Bewerber und für das Gewerbegebiet Scheuernwaldwies 4 Bewerber, welche sich nur aufgrund der Veröffentlichung dieser Bauleitplanung beworben haben.

Die Gemeinde favorisiert allerdings den Verkauf des Grundstückes an den ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Diese Firma wurde vor etwa 10 Jahren gegründet und ist seitdem stetig gewachsen.

Da diese Firma noch kein ausreichend großes Gewerbegrundstück besitzt, müssen die Maschinen und Baumaterialien an mehreren Standorten gelagert werden.

Die kleinen Maschinen sind im Ortskern von Hohensolms untergebracht und für die Groß-Maschinen wurden mehrere Stellplätze in verschiedenen Orten angemietet, unter anderem in Hohenahr, Bischoffen und Sinn. Die Baumaterialien werden in Bischoffen gelagert.

An allen Standorten stehen die Maschinen und Geräte im Freien und sind daher der Witterung ausgesetzt.

Die Firma arbeitet im Garten- und Landschaftsbau und benötigt daher auch Flächen für Schüttgüter, die zurzeit in Kleinmengen direkt auf die jeweilige Baustelle geliefert werden.

Der wirtschaftliche Ablauf der Arbeitsvorgänge könnte daher, wenn diese Firma einen geeigneten Gewerbebestandort findet, wesentlich verbessert werden. Einzelne Arbeiten könnten innerhalb der Halle stattfinden und die Maschinen wären vor der Witterung geschützt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

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).

### 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

#### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Regierungspräsidium, Dezernat Regionalplanung, hat im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, die rund 2430 m<sup>2</sup> große gewerbliche Baufläche des Geltungsbereiches im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt sei.

Seitens der Gemeinde wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der die gewerbliche Baufläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz festsetzt, siehe folgende Abbildung.

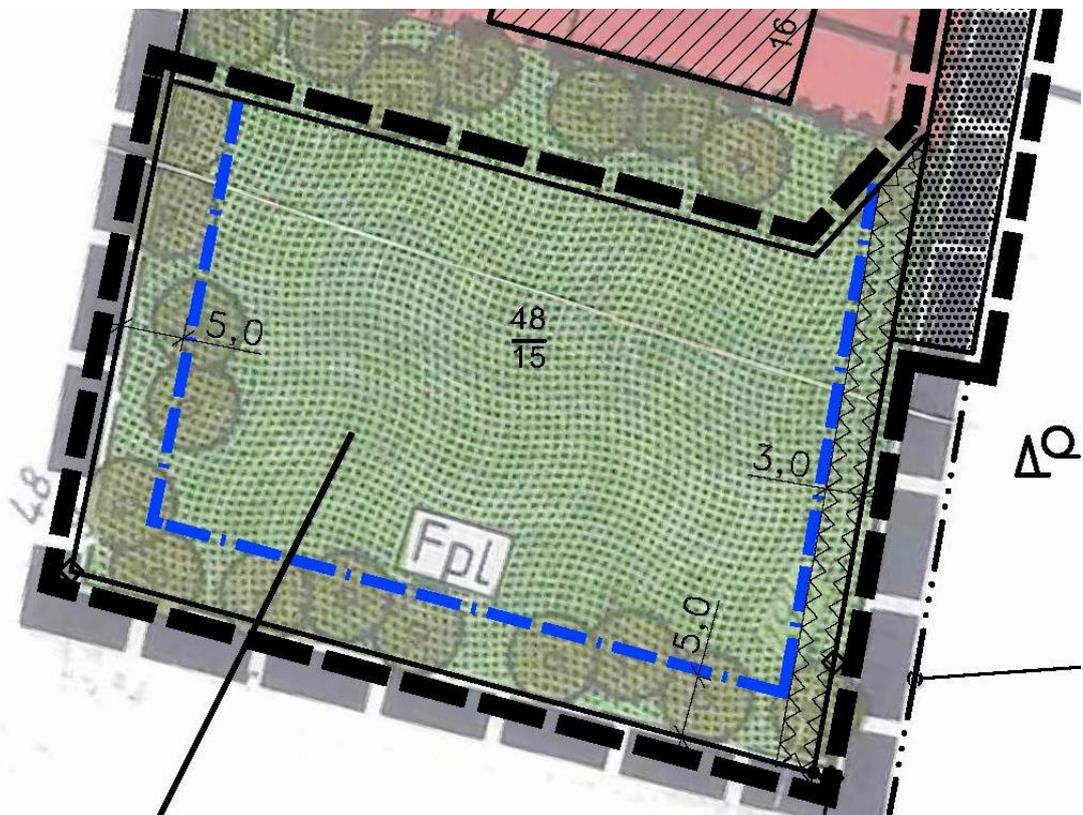


Abbildung 1: Überlagerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Das Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan folgerichtig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt.

Die Größe des Gewerbegebietes mit 2430 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich nicht raumbedeutsam. Wegen der angrenzend vorhandenen Waldflächen besitzt sie auch keinerlei Fernwirkung, sodass das Landschaftsbild nicht verändert wird.

Die Fläche ist aufgrund ihrer zwischenzeitlich aufgegebenen Festplatz-Nutzung zu einem Großteil geschottert und hat daher auch für die Landwirtschaft keine Bedeutung.

Nur ein kleiner Streifen ist nicht geschottert. Dieser Streifen gilt gemäß Stellungnahme von Hessen Forst als Wald im Sinne des Gesetzes, sodass hierfür unabhängig von der Bauleitplanung voraussichtlich eine Rodungsgenehmigung erforderlich ist.

Für die geplante gewerbliche Baufläche ist eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. Die Fläche der Feuerwehr wird ebenfalls aufgenommen.

### **3.2 Alternativenprüfung**

Das Regierungspräsidium, Dezernat Regionalplanung, hat im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Alternativenprüfung erforderlich ist. Es soll nachgewiesen werden, dass keine un bebauten Flächen, die gewerblich genutzt werden können zur Verfügung stehen. Auch ist zu überprüfen, ob eine Nachverdichtung auf bereits gewerblich genutzten Flächen möglich ist.

Die Gemeinde Hohenahr besteht aus insgesamt 6 Ortsteilen: Ahrdt, Altenkirchen, Erda, Großaltenstädten, Hohensolms und Mudersbach.

In die Alternativenprüfung werden alle 6 Ortsteile einbezogen. Der Nachweis der verfügbaren bzw. nicht verfügbaren Flächen wird anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Luftbilder vorgenommen. In die Luftbilder wurden auch die Katastergrenzen sowie die Grenzen der Flächen aufgenommen.

Die Luftbilder zeigen deutlich die heutige Nutzung und daher die Verfügbarkeit der Flächen.

In den Ortsteilen Ahrdt und Großaltenstädten sind keine gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, rechtswirksam Juli 2006, dargestellt und auch nicht vorhanden, siehe folgende Abbildungen.

## Ahrdt

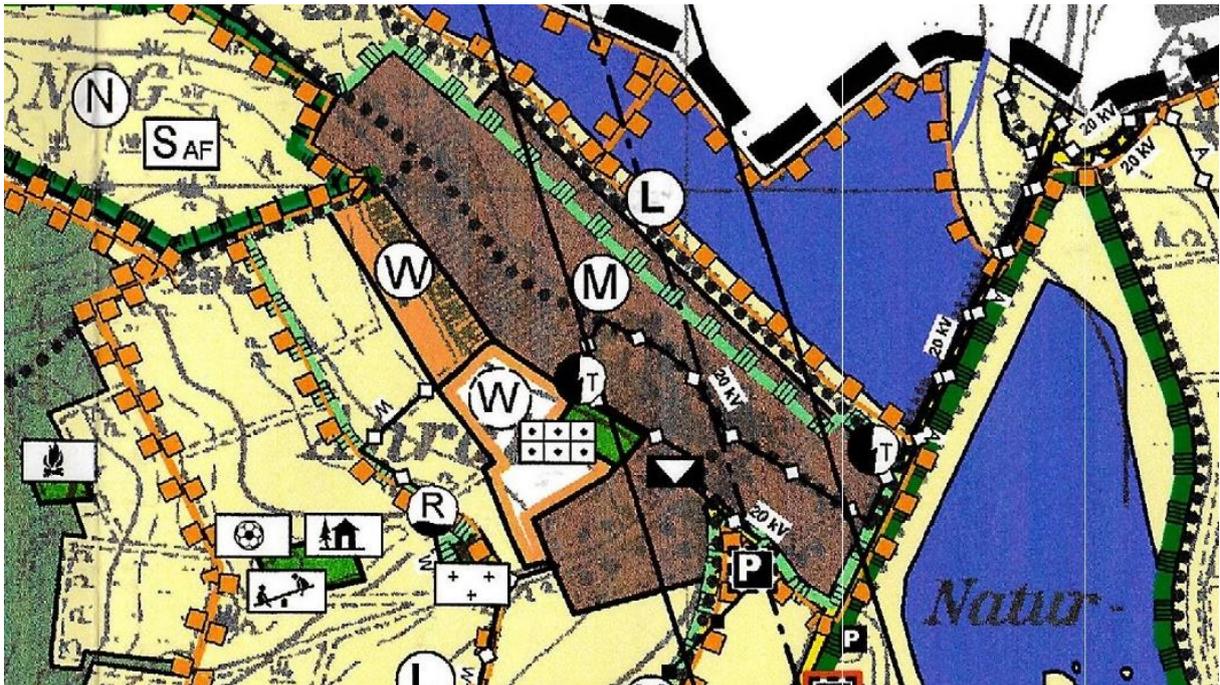


Abbildung 2: Ortsteil Ahrdt (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

## Großaltenstädten

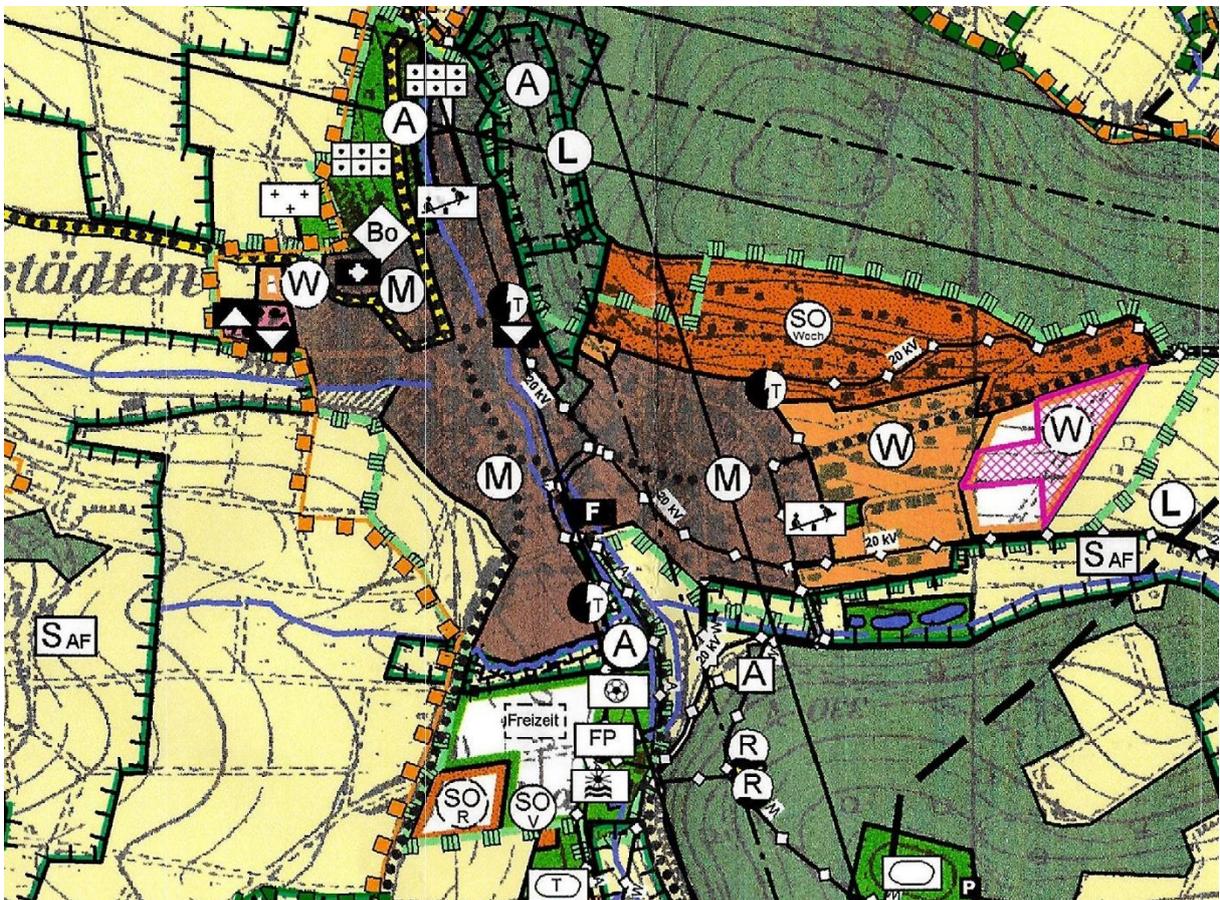


Abbildung 3: Ortsteil Großaltenstädten (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

## Mudersbach

Im Ortsteil Mudersbach ist am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage eine gewerbliche Baufläche dargestellt, siehe folgende Abbildung.

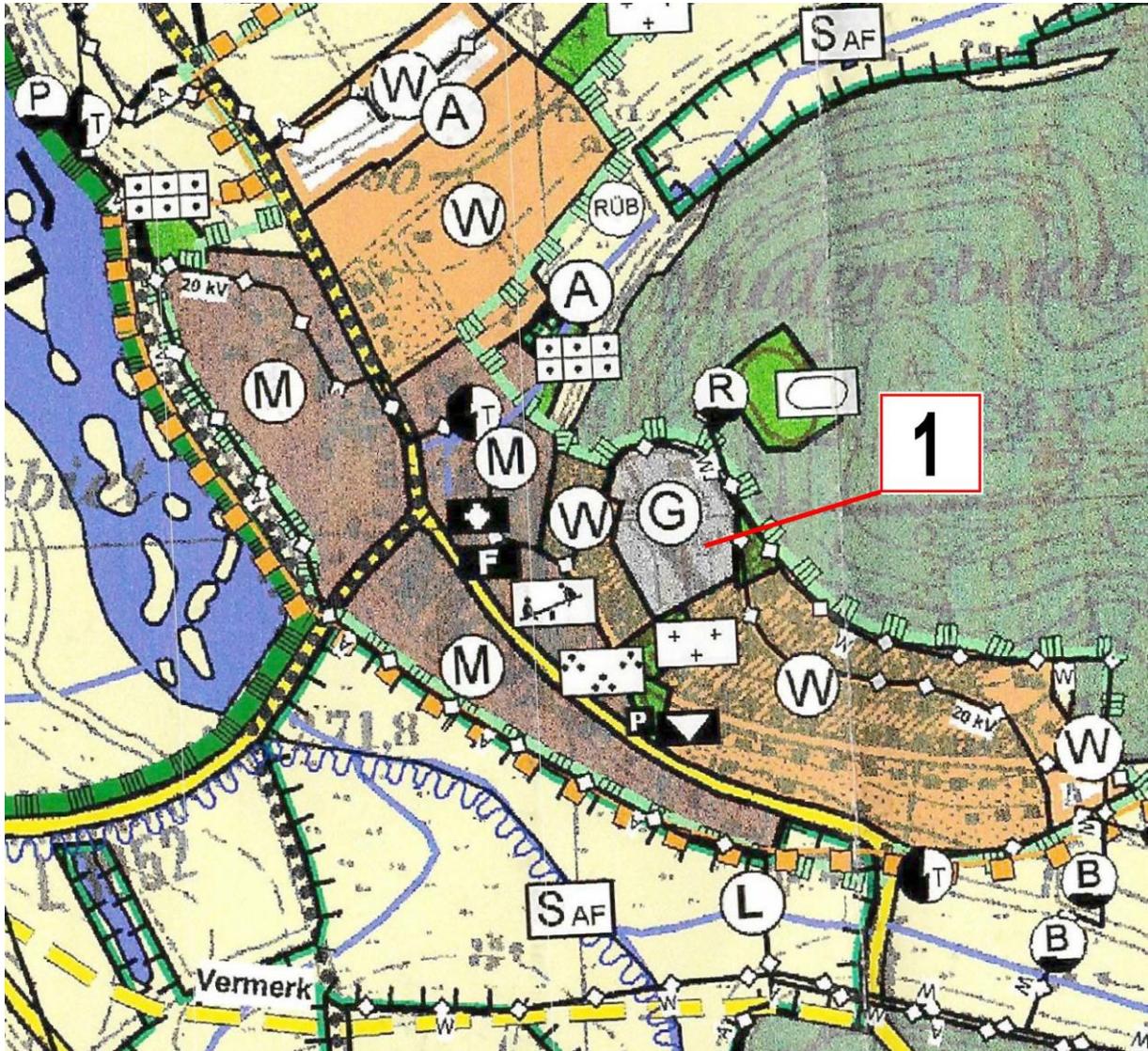


Abbildung 4: Ortsteil Mudersbach (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Fläche 1

Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Thalberg“, siehe nächste Abbildung

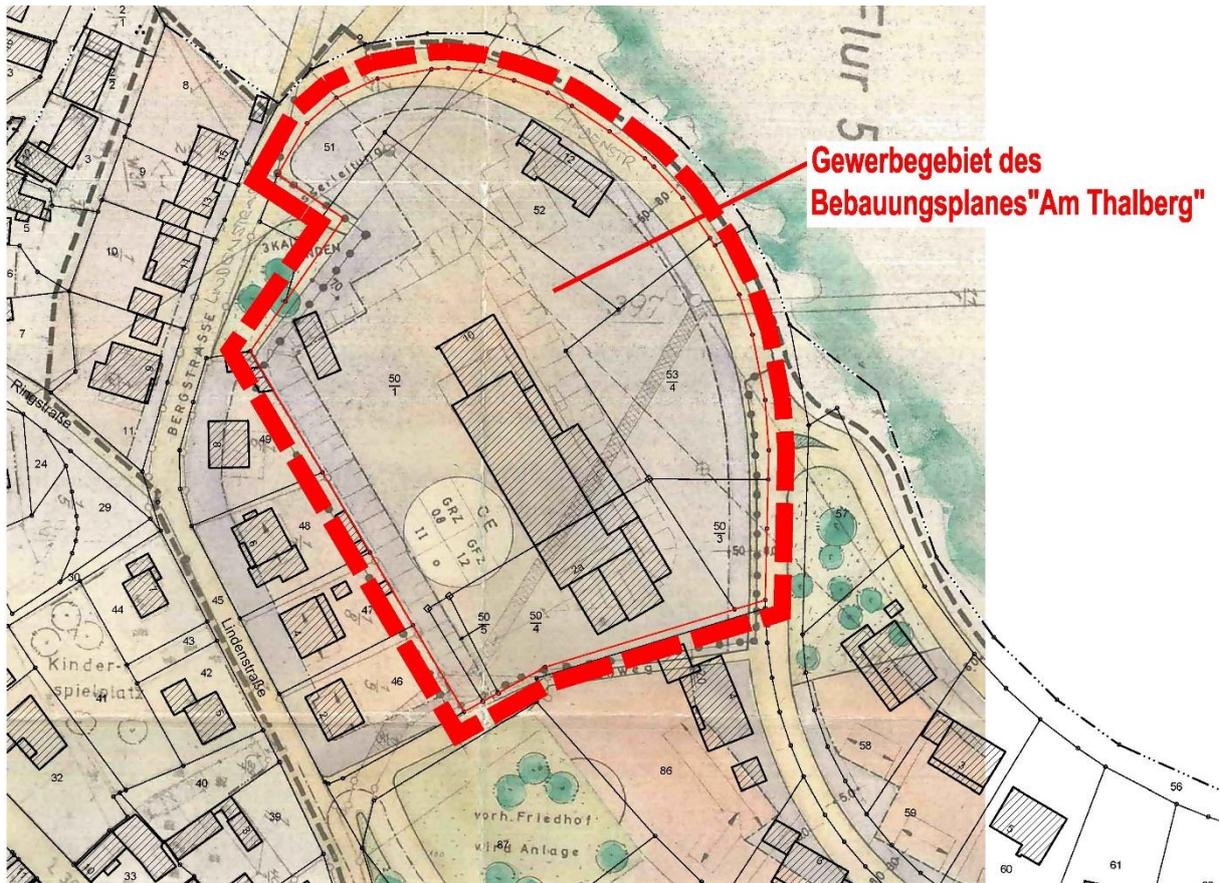


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Thalberg“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 1)

Das nächste Luftbild verdeutlicht, dass in diesem Gebiet keine gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen, s. folgende Abbildung.

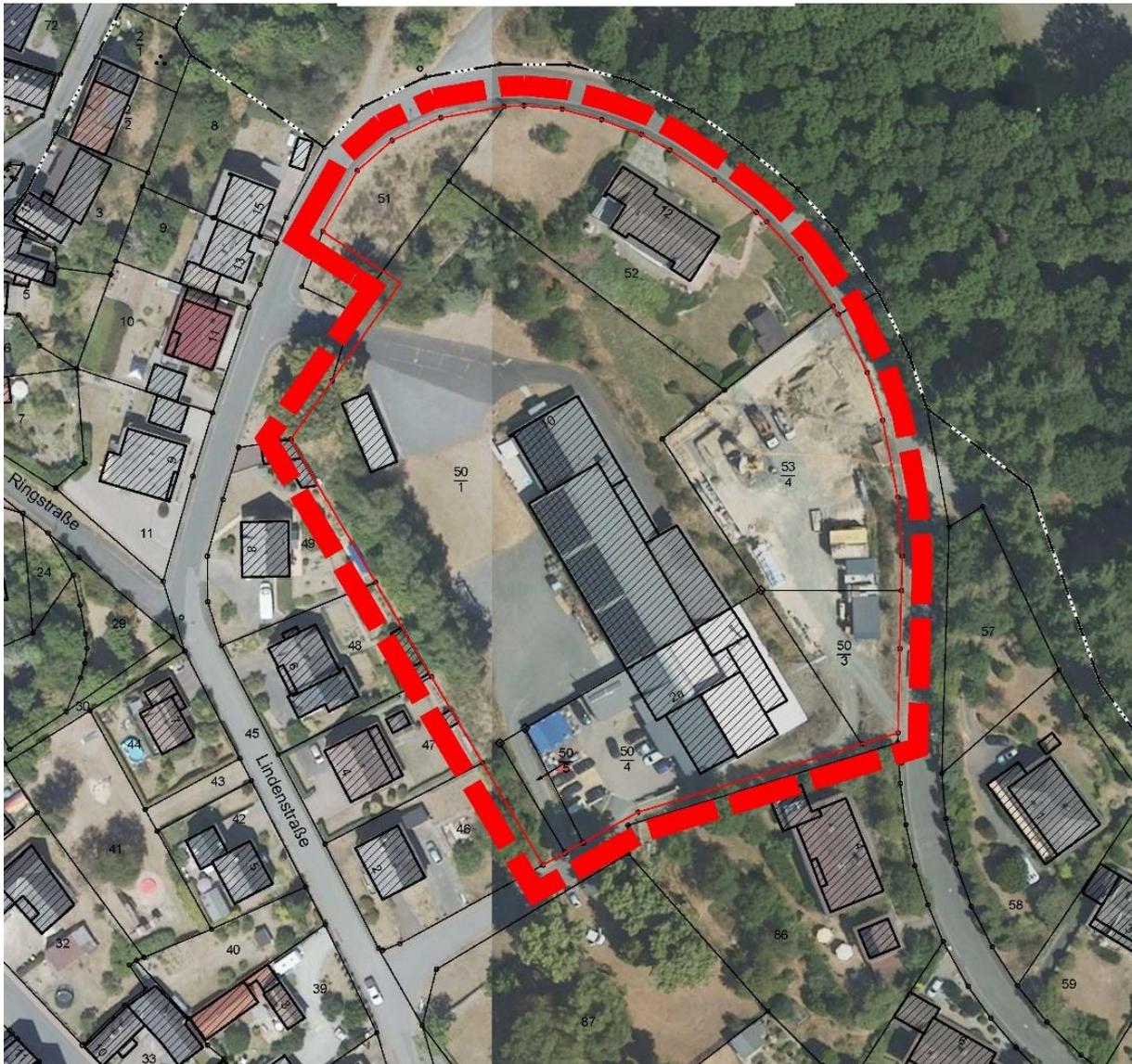


Abbildung 6: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 1)

### Altenkirchen

Im Ortsteil Altenkirchen sind im Flächennutzungsplan drei gewerbliche Bauflächen und eine größere Mischbaufläche dargestellt.

Die Mischbaufläche, südlich der gewerblichen Fläche 3, s. folgende Abbildung, und der Mundersbacher Straße gelegen, ist teilweise mit einer Kindertagesstätte bebaut. Die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft ist daher städtebaulich nicht sinnvoll.

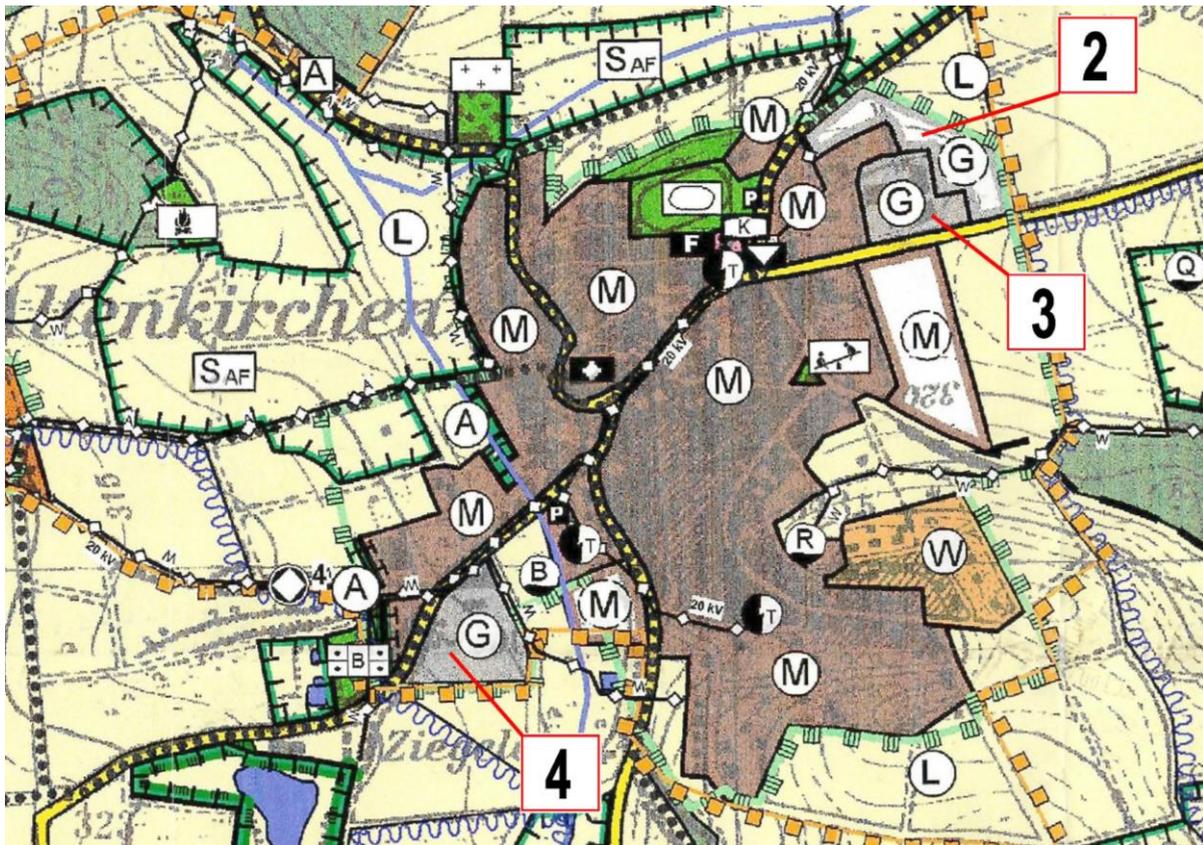


Abbildung 7: Ortsteil Altenkirchen (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Flächen 2 - 4

Die Fläche 2 wird von einem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet, der nicht verkaufsbereit ist. Für diese Fläche wurde daher bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

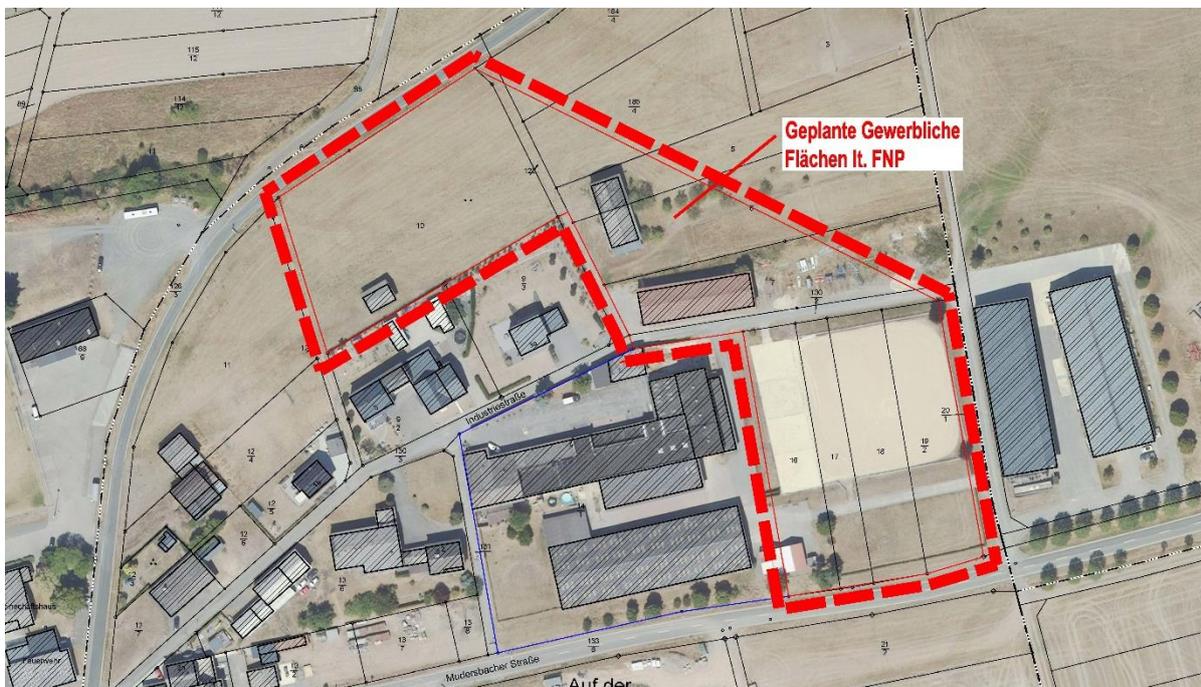


Abbildung 8: Luftbild mit eingblendetem Katasterplan (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Fläche 2

An die landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 16-19/2) grenzen in östlicher Richtung landwirtschaftliche Hallen.

Die Fläche 3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ als Gewerbegebiet festgesetzt und ist vollständig bebaut, siehe folgende Abbildung.

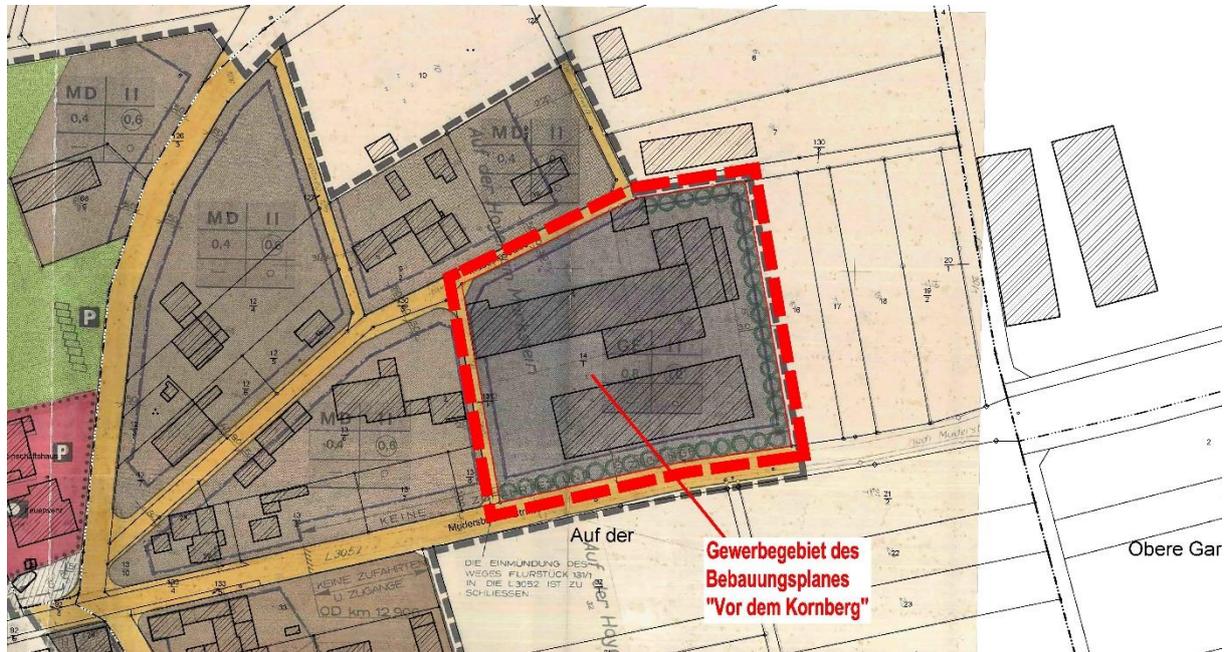


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 3)

Die Erschließung erfolgt aus Richtung Norden, da dieses Gewerbegebiet straßenbaurechtlich bereits auf freier Strecke liegt.

Die Fläche 4 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Blankeracker“ als Gewerbegebiet festgesetzt, siehe folgende Abbildung.

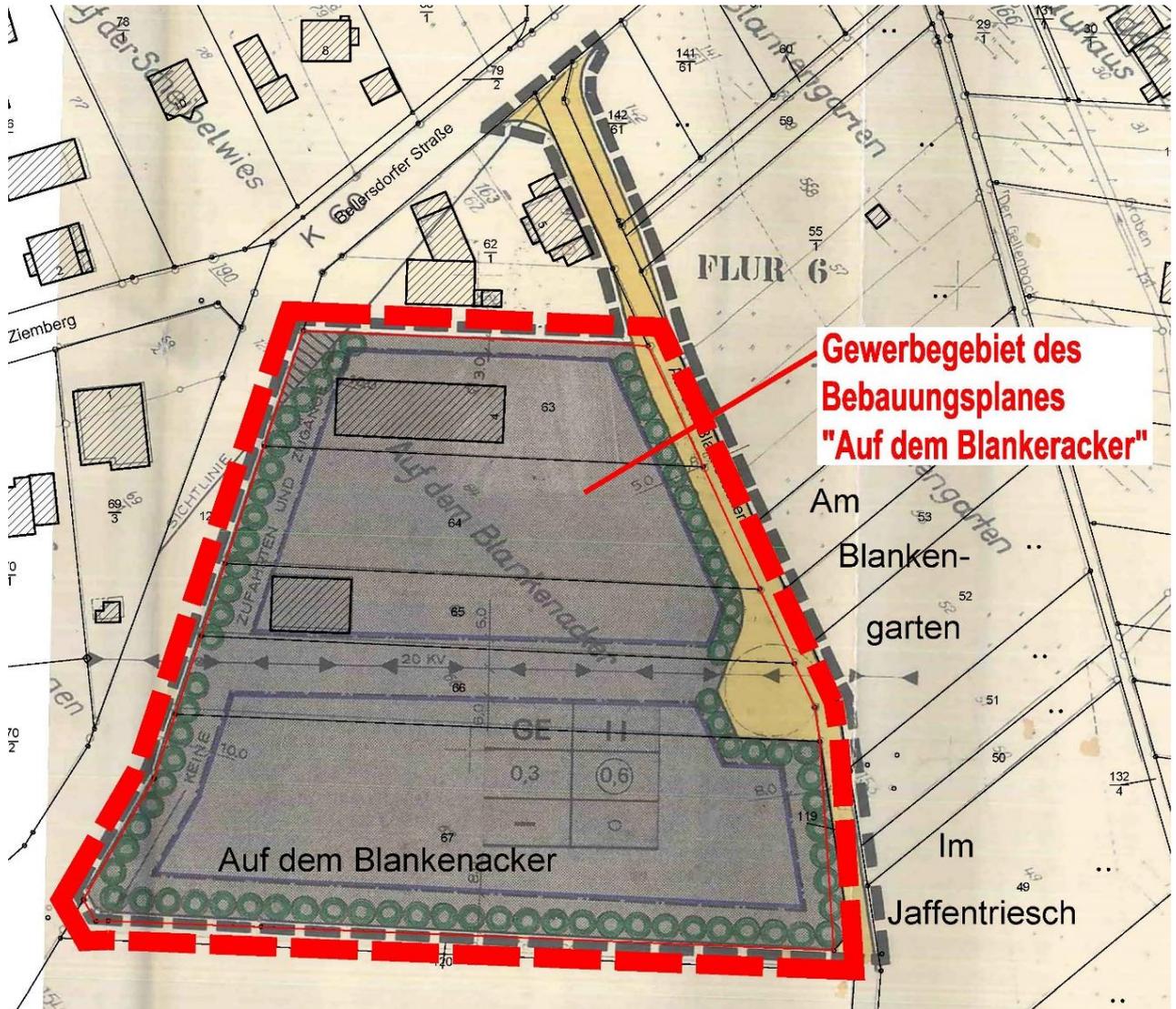


Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 4)

Die nördliche Teilfläche wird bereits vollständig gewerblich genutzt. Die südliche Teilfläche, mit Ziffer B gekennzeichnet, s. folgende Abbildung, wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Privatbesitz.

Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

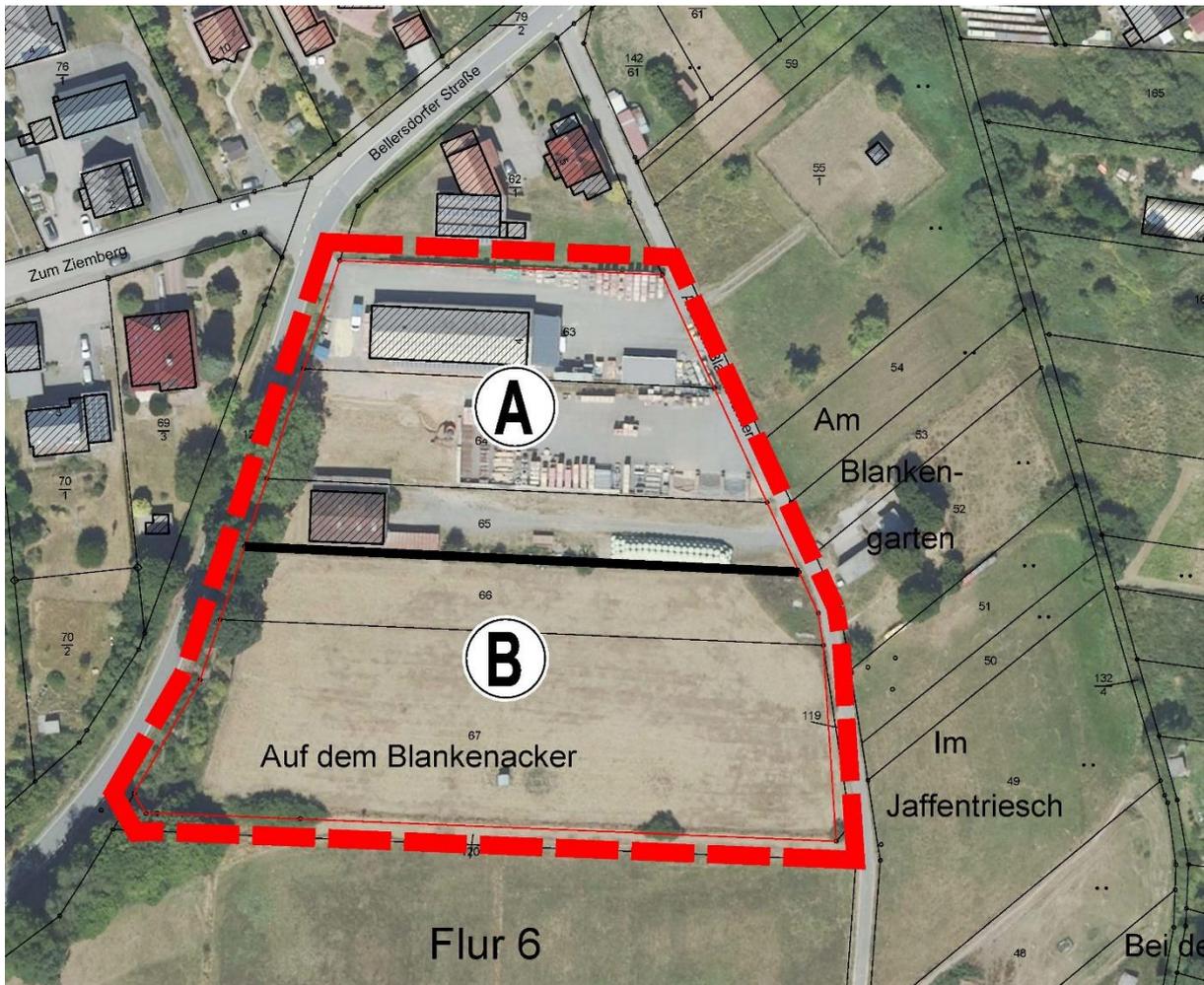


Abbildung 11: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 4)

## Erda

Im Ortsteil Erda sind 6 gewerbliche Bauflächen dargestellt, s. folgende Abbildung.

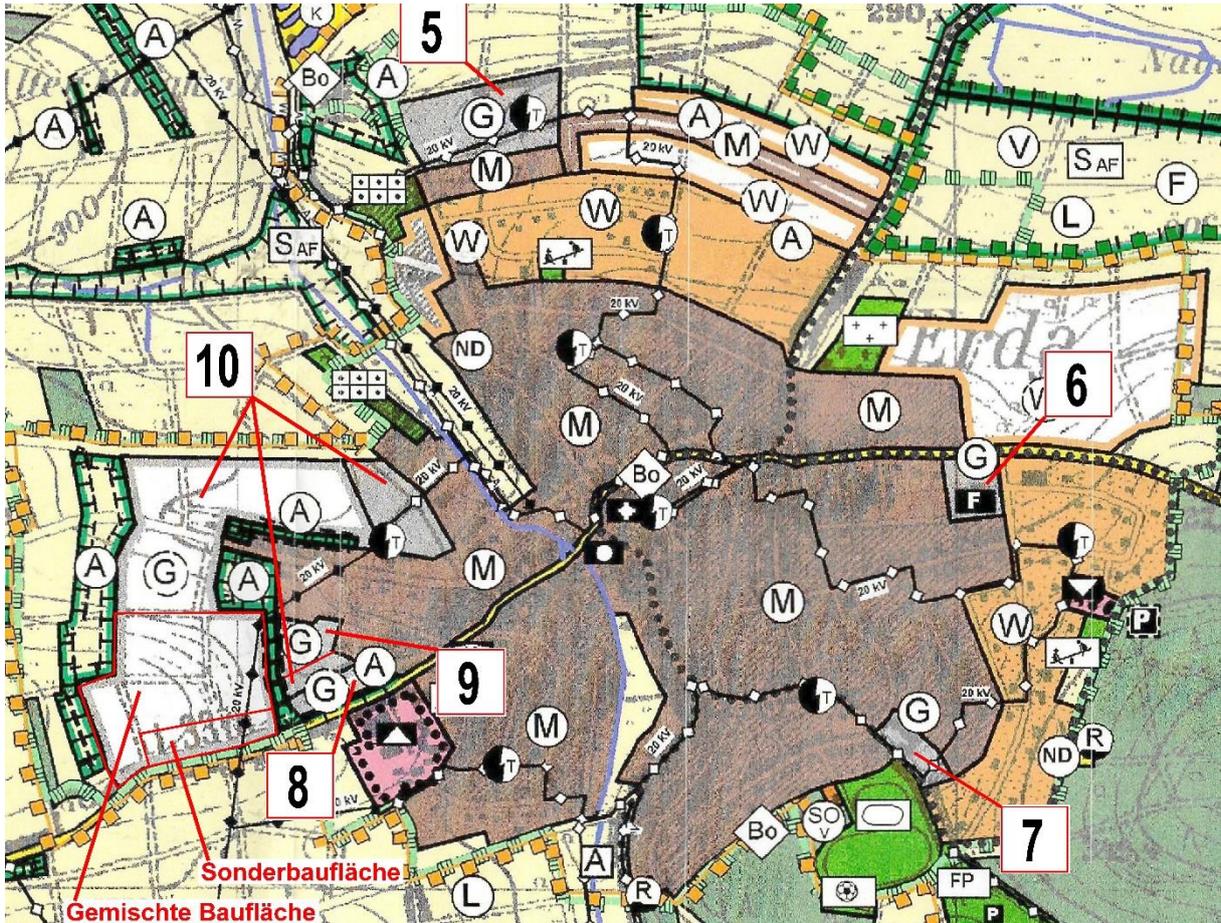


Abbildung 12: Ortsteil Erda (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Flächen 5 - 10

Die Fläche 5 ist bereits vollständig bebaut, siehe folgende Abbildungen.

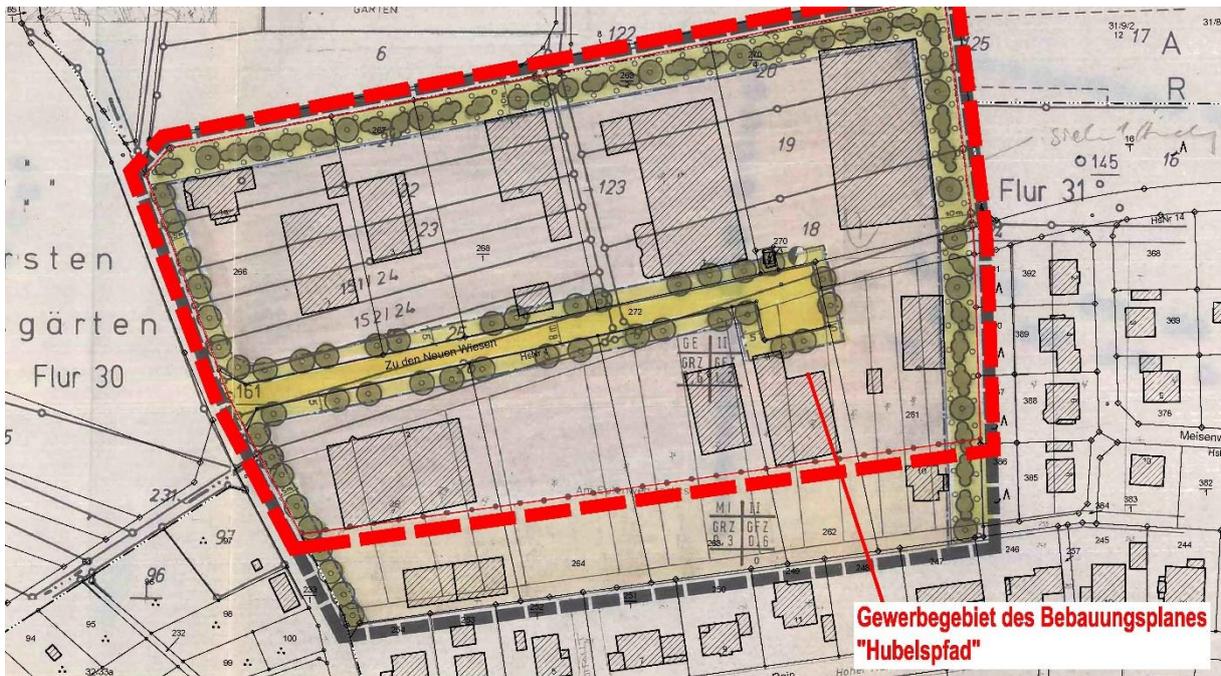


Abbildung 13: Auszug aus dem Bebauungsplan „Hubelspfad“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 5)



Abbildung 14: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Hubelspfad“ festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 5)

Die Fläche 6, siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ist im Bebauungsplan „Dorfgebiet“ als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bebauungsplan sind östlich angrenzende Flächen ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt, siehe folgende Abbildung.

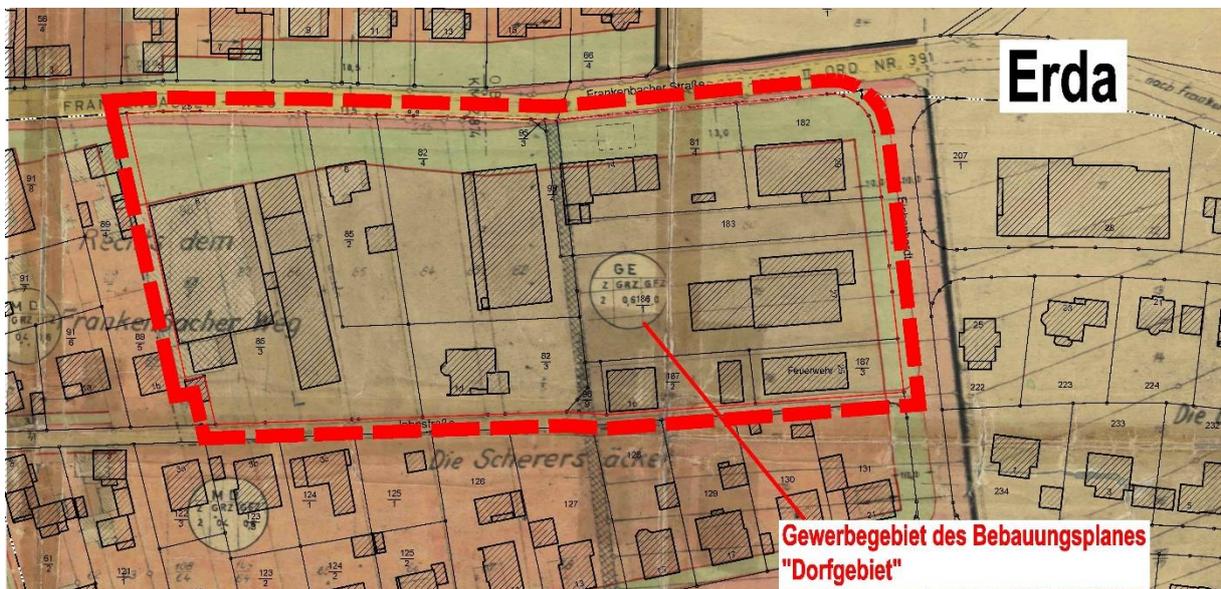


Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Dorfgebiet“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 6)

Die Fläche 6 ist bereits vollständig bebaut, siehe folgendes Luftbild

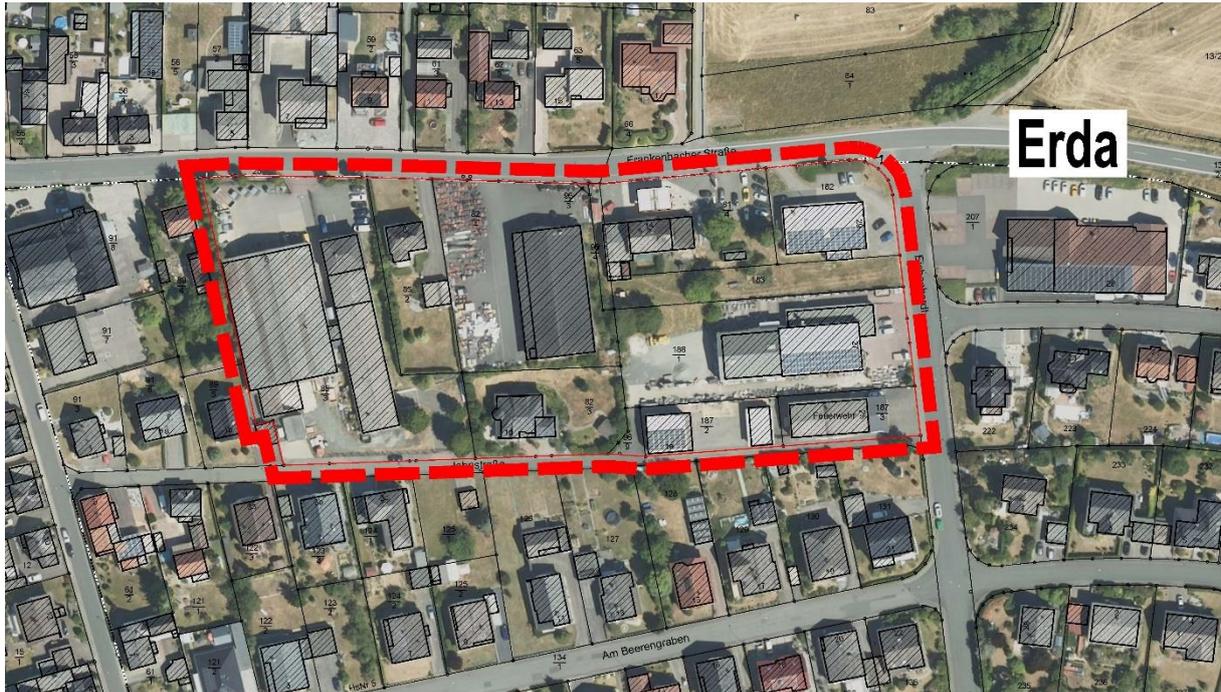


Abbildung 16: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Dorfgebiet“ festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 6)

Auch die Fläche 7 ist vollständig bebaut, siehe folgende Abbildungen

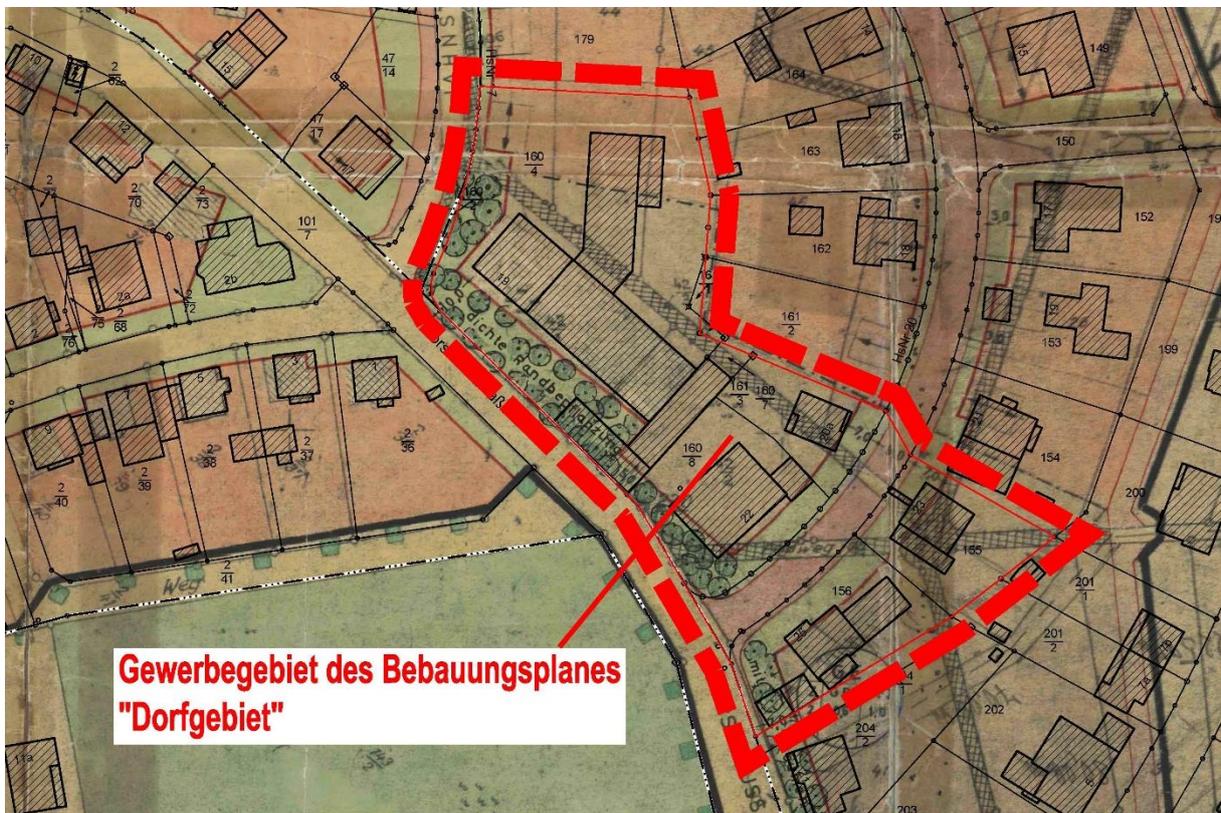


Abbildung 17: Auszug aus dem Bebauungsplan „Dorfgebiet“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 7)

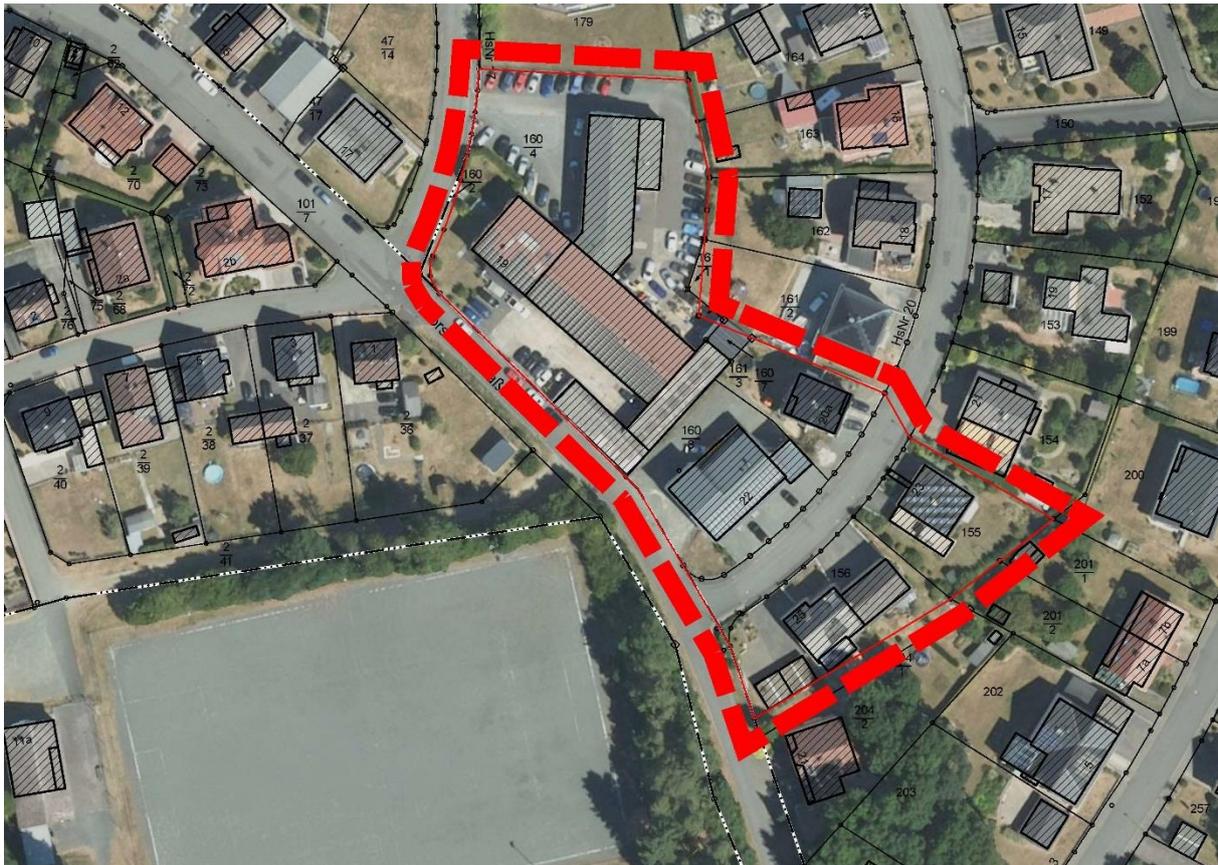


Abbildung 18: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Dorfgebiet“ festgesetzten Gewerbegebietes ((Fläche 7)

Für die in Abbildung 12 eingetragene Fläche 8 wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt, da der Eigentümer nur zu einem sehr hohen Preis die Fläche veräußern würde.

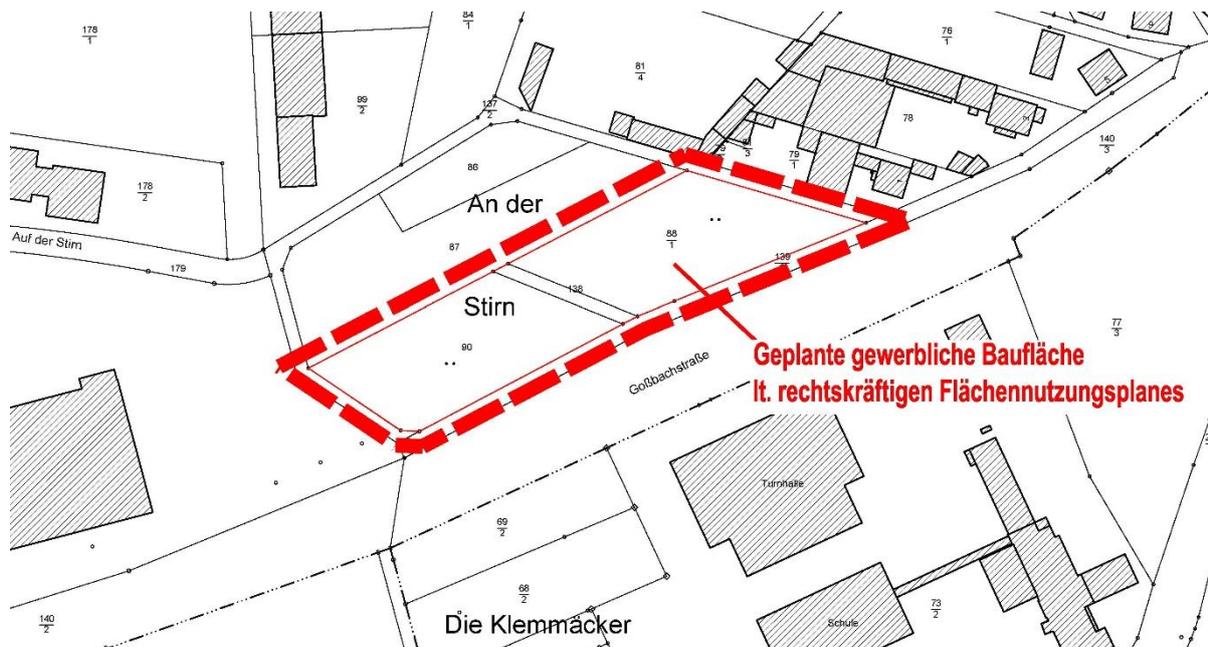


Abbildung 19: Katasterplan mit Eintrag der Fläche 8

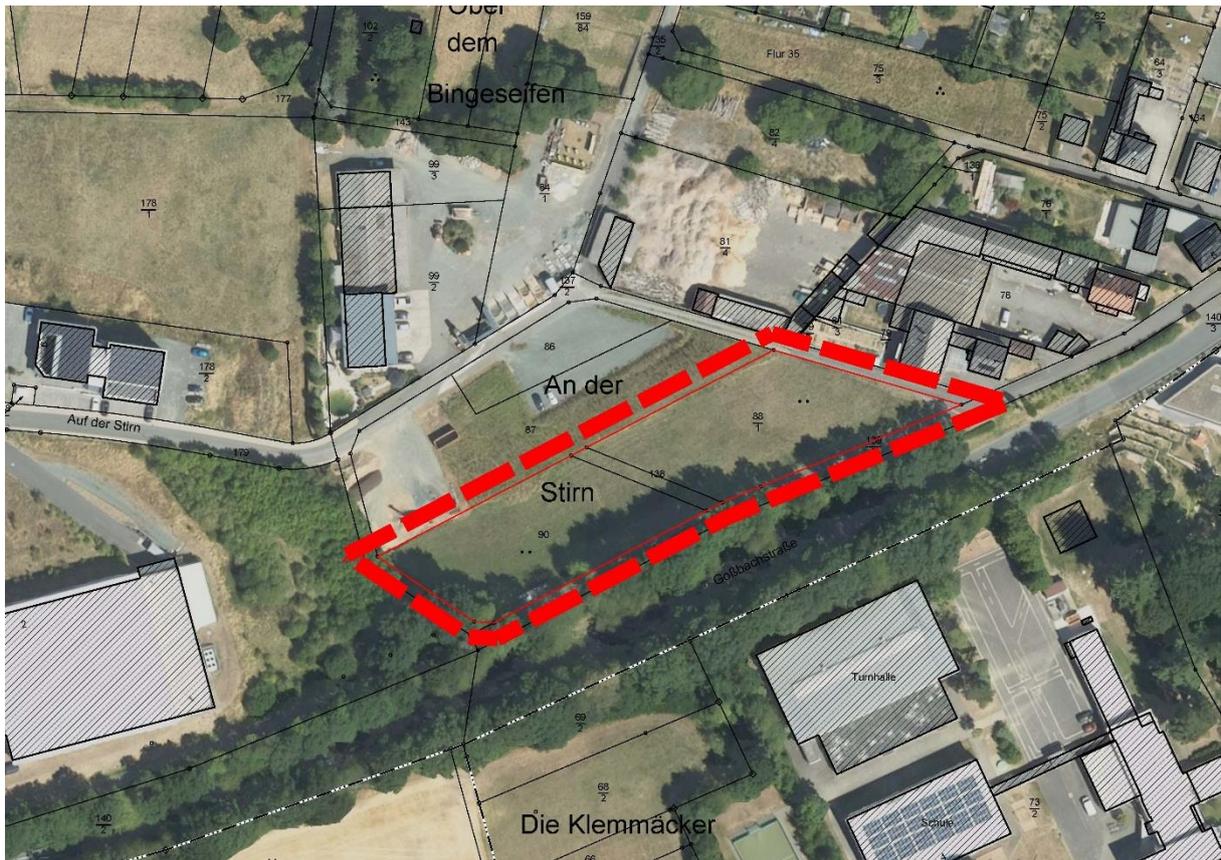


Abbildung 20: Luftbild mit eingblendetem Katasterplan (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Fläche 8

Im Bebauungsplan „Ober den Bangertgärten“ ist die Fläche 9 Gewerbegebiet festgesetzt, siehe Abbildung 21

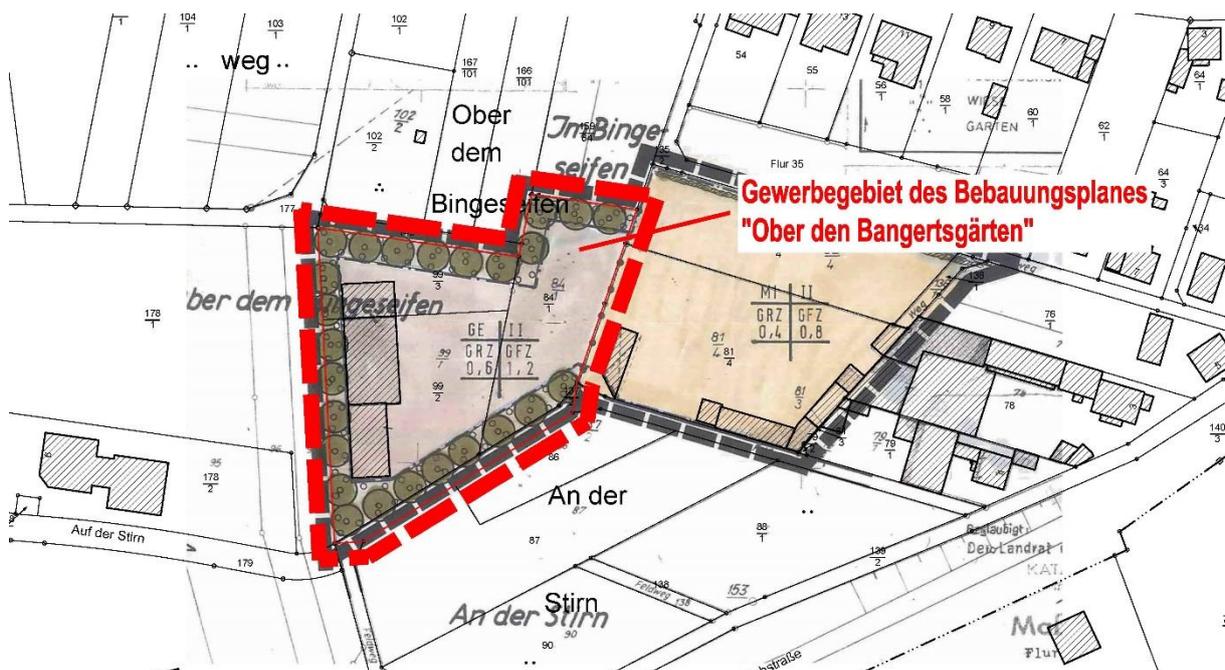


Abbildung 21: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ober den Bangertgärten“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 9)

Diese Fläche wird ebenfalls bereits vollständig gewerblich genutzt.

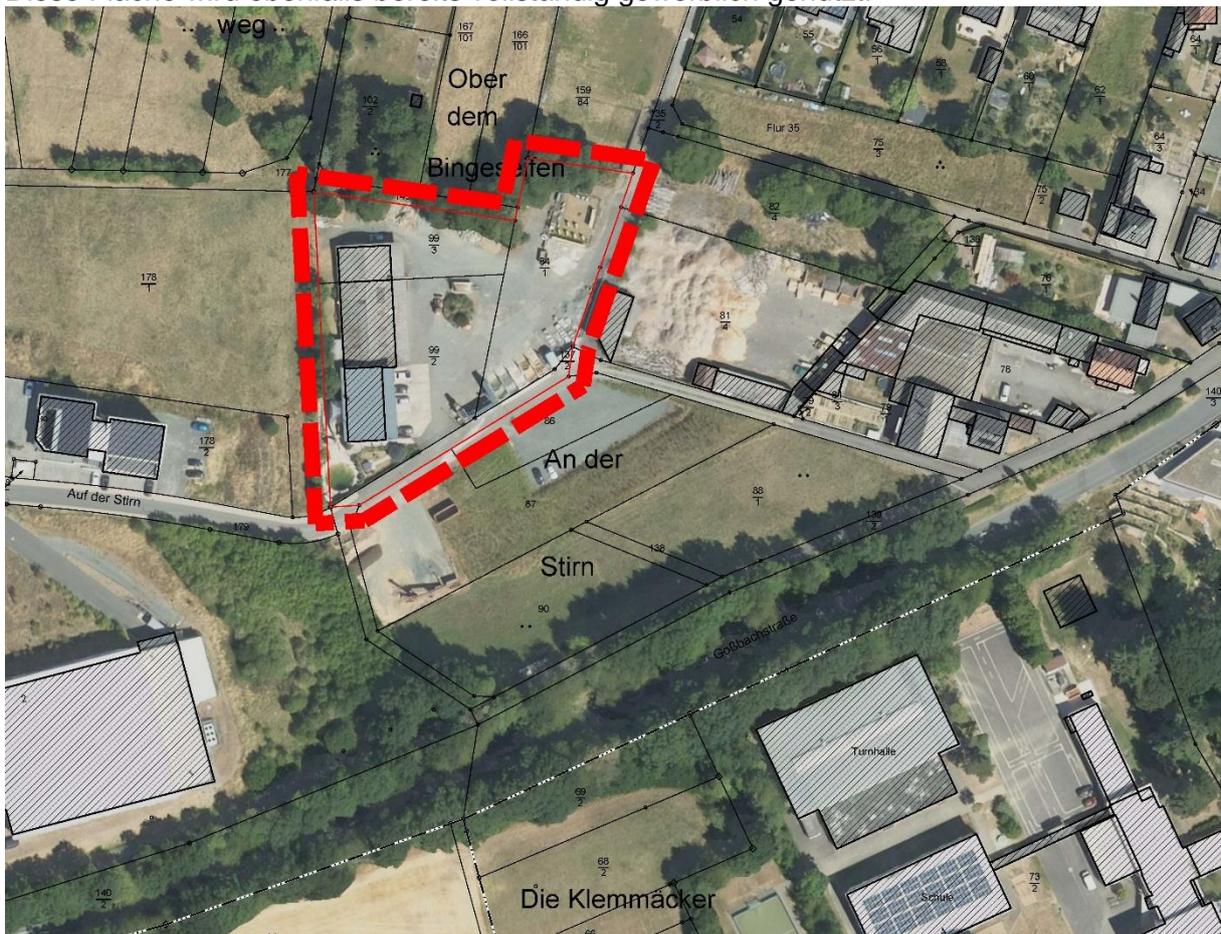


Abbildung 22: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Ober den Bangertsgärten“ festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 9)

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ist die Fläche 10 enthalten und als Gewerbegebiet festgesetzt.

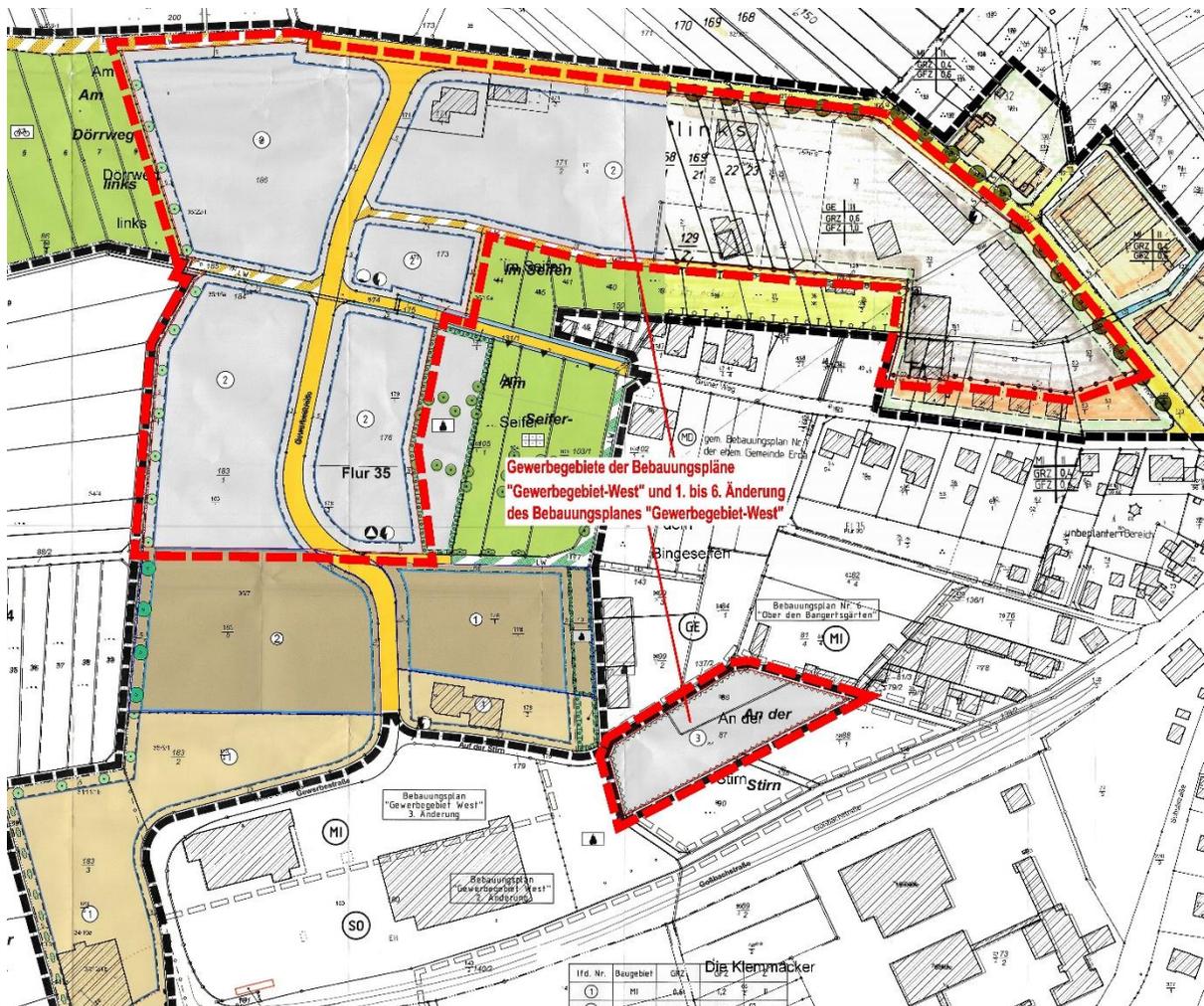


Abbildung 23: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 10)

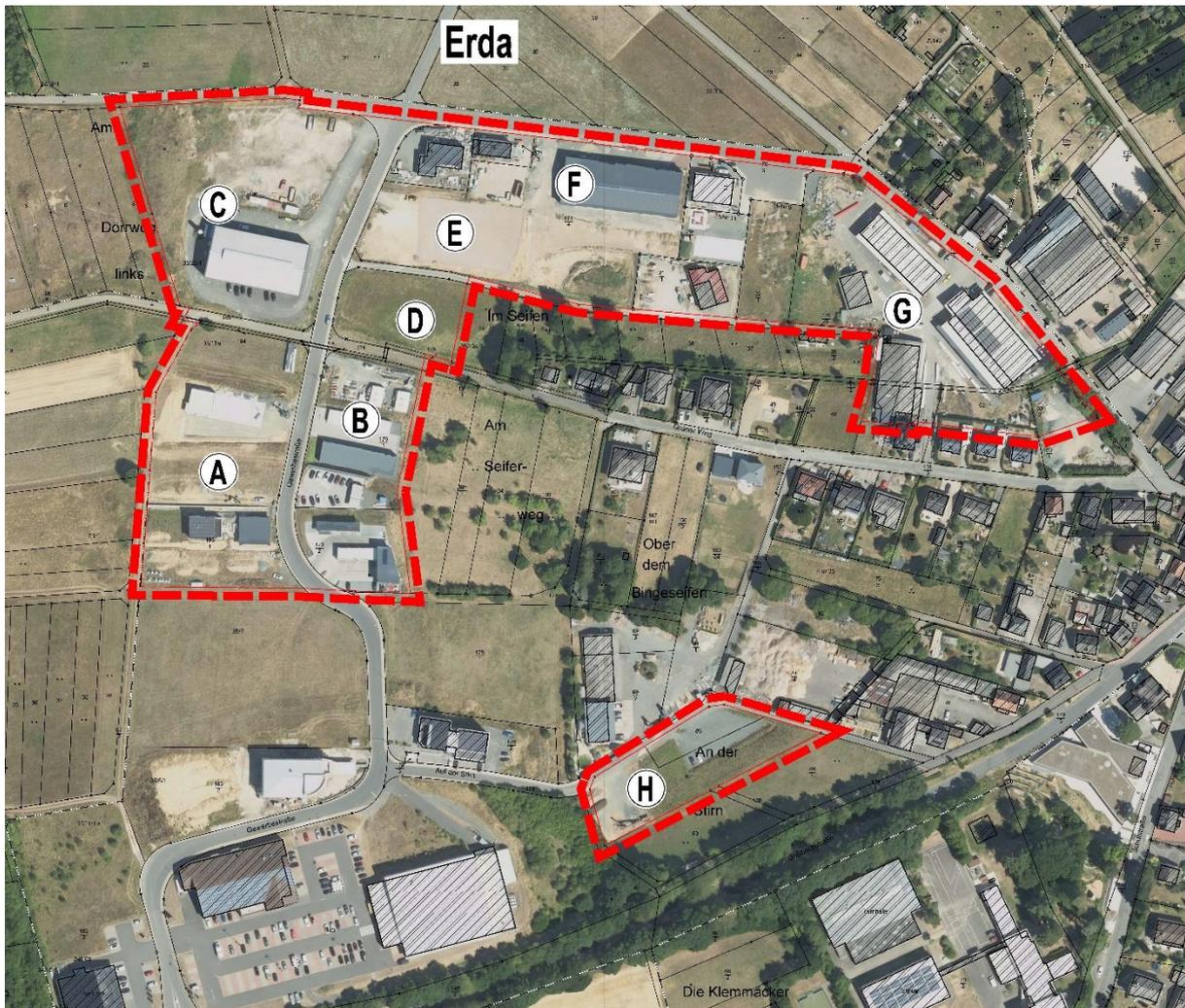


Abbildung 24: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ festgesetzten Gewerbegebietes

Auch in diesem Gebiet stehen keine Flächen mehr zur Verfügung:

- Teilflächen A – C, F und G: verkauft und bereits fast vollständig bebaut
- Teilfläche D: Verkauft, Bauantrag liegt bereits vor.
- Teilfläche E: Die Fläche wird zur Zeit bebaut
- Teilfläche H: Das Grundstück ist als Wertstoffhof vorgesehen. Gespräche mit der Abfallwirtschaft sind bereits erfolgt.

Die verkauften Grundstücke müssen gemäß Bauverpflichtung, die gegenüber der Gemeinde eingegangen wurde, innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab Kauf, bebaut werden.

### Hohensolms

Im Ortsteil Hohensolms ist ebenfalls eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie liegt am südlichen Ortsteilrand und daher angrenzend an den geplanten Gewerbebestandort dieses Bebauungsplanes.

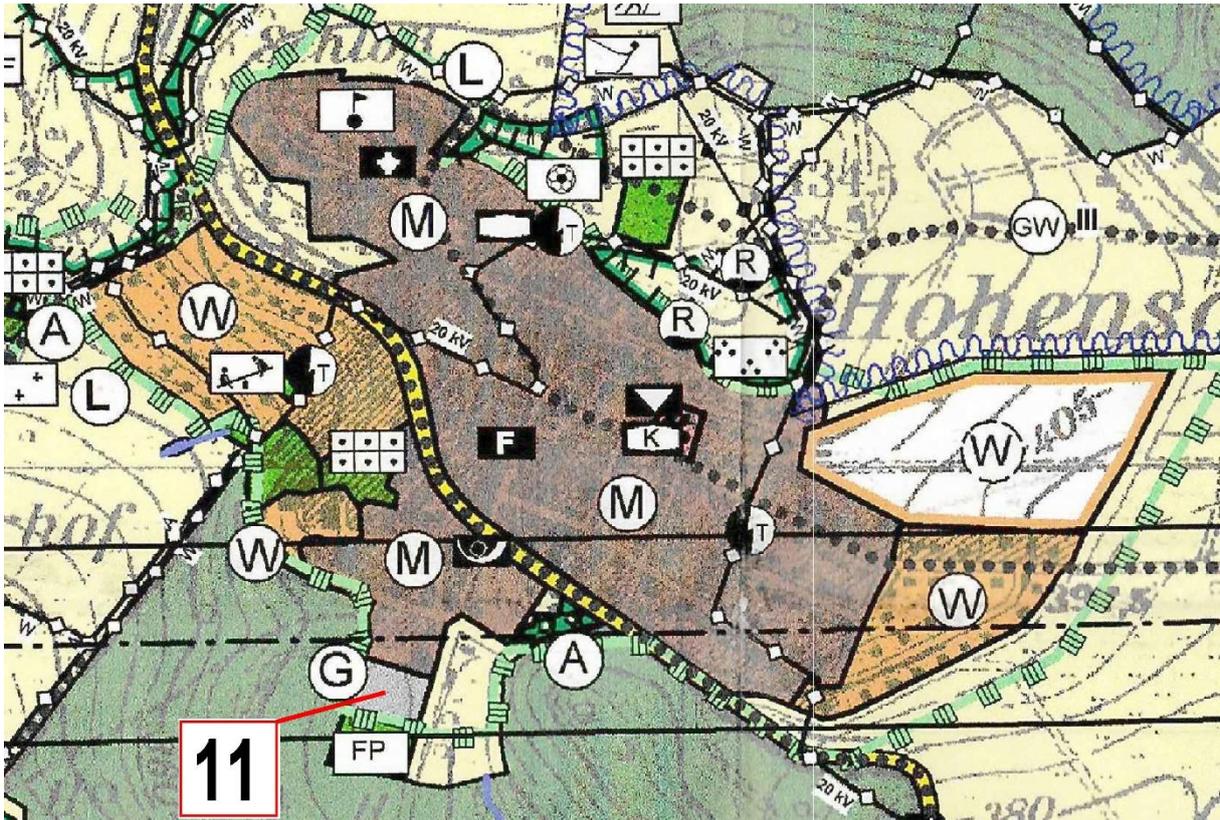


Abbildung 25: Ortsteil Hohensolms (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Fläche 11

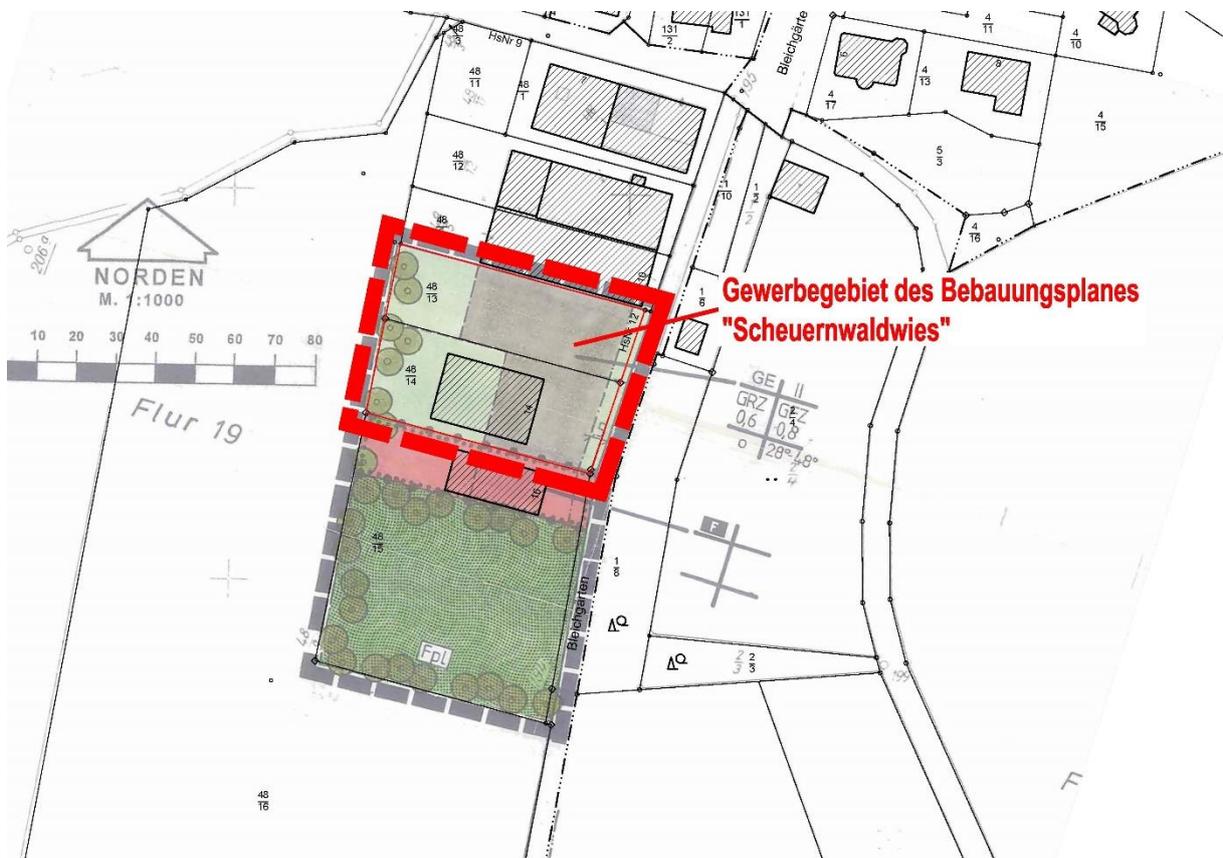


Abbildung 26: Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ mit Eintrag der Grenzen des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 11)

Die folgende Abbildung verdeutlicht, dass diese Fläche ebenfalls bereits vollständig genutzt wird.

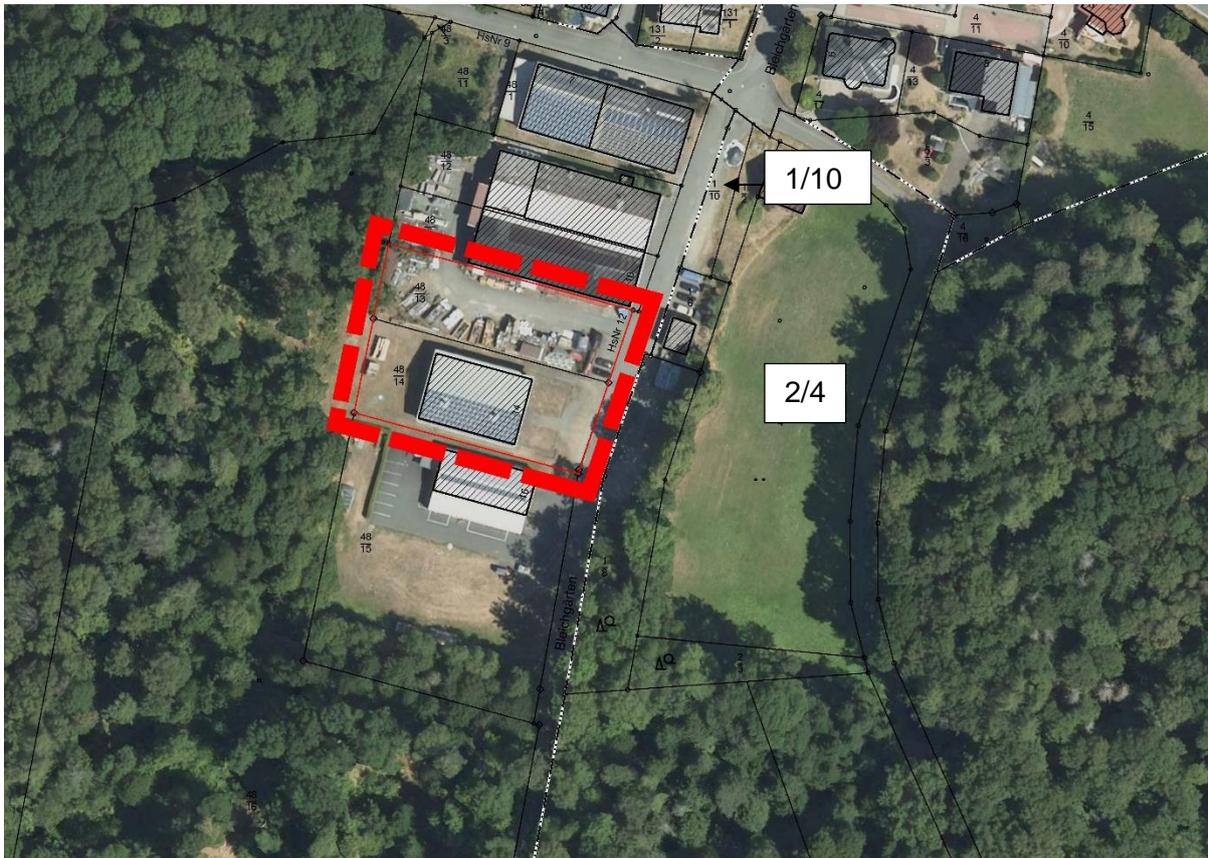


Abbildung 27: Luftbild (Orthofoto von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Eintrag der Grenzen des im Bebauungsplan „Vor dem Kornberg“ festgesetzten Gewerbegebietes (Fläche 11)

Die Fläche (Flurstück 2/4), die östlich dieser Gewerbefläche bzw. der Straße Bleichgärten liegt, kann ebenfalls nicht realisiert werden, da der Eigentümer nicht verkaufsbereit ist. Dieser Eigentümer ist unter anderem auch nicht bereit, das Flurstück 1/10, siehe Abbildung, an die Gemeinde zu verkaufen, obwohl dieses Grundstück eigentlich nur als Straßenparzellen nutzbar ist.

Die Alternativenprüfung, in die alle Ortsteile einbezogen wurden, verdeutlicht, dass die Gemeinde über keine gewerblichen Bauflächen verfügt.

Grundsätzlich könnte ein nicht störender Gewerbebetrieb auch innerorts in einem Mischgebiet angesiedelt werden.

In Kapitel 1 wird erwähnt, dass die Fläche an eine im Garten- und Landschaftsbau tätige Firma veräußert werden soll. Durch die Maschinenbewegungen und durch die Tätigkeiten, auf dem Grundstück, zum Beispiel Umgang mit Schüttgütern, entstehen Lärmemissionen, sodass der Betrieb in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden sollte.

Ein detaillierter Nachweis eventuell zur Verfügung stehender Mischbauflächen innerhalb der bebauten Ortslage ist daher entbehrlich.

Für die gewählte Fläche sprechen unter Würdigung der Alternativenprüfung viele Argumente:

- Die Fläche wird für den Festplatz nicht mehr benötigt und ist bereits großflächig geschottert. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.
- Aus ökologischer Sicht bestehen keine Restriktionen. Die Fläche hat zum Beispiel keine Bedeutung für die Avifauna.
- Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden
- Für die Entwässerung muss lediglich ein Hausanschluss erstellt werden.
- Die Entwässerung ist im Trennsystem möglich: Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Wald
- Für die Wasserversorgung muss lediglich ein Hausanschluss erstellt werden.
- Wegen der angrenzenden Strukturen (Wald) wird das Landschaftsbild nicht verändert. Es besteht keinerlei Fernsicht.

Die gewählte Fläche erhält daher den Vorrang vor Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Anschluss an die bebauten Ortslagen.

### 3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und nun die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Rechtswirksamkeit wird durch ortsübliche Bekanntmachung erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### 4. Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen

Die naturräumliche Situation und die natürlichen Grundlagen wurden in 2023 erhoben. Der Geltungsbereich besitzt aus ökologischer Sicht lediglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Auch artenschutzrechtlich gibt es keine Einschränkungen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Wasserschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Auch Heilquellenschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt lediglich, wie alle Flächen der Gemeinde Hohenahr, im Naturpark Lahn-Dill-Bergland. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Einen ersten Eindruck vermitteln nachfolgende Fotos.

Auf Foto 1 ist im Wesentlichen die Grünfläche, die in der Vergangenheit als Festplatz genutzt wurde, erkennbar.

Die im Westen und Süden angrenzenden Waldflächen sind ebenfalls abgebildet.



Foto 1: Blick auf das geplante Gewerbegebiet aus Westen in Richtung Osten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

Die Fläche, die in Anspruch genommen werden soll, ist unbewaldet. Hessen Forst hat allerdings im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass ein rund 10 m tiefer Streifen Waldfläche nach § 2 hessischem Waldgesetz ist. Für diesen Streifen wird ein Rodungsantrag gestellt, sofern dies erforderlich ist.

Der vorhandene Waldrand kann gemäß Abstimmung/Rücksprache mit der Biologischen Planungsgemeinschaft, die die ökologische Bestandsaufnahme vorgenommen hat, nicht optimiert werden.



Foto 2: Blick auf die östliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes aus Norden in Richtung Süden (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

Auf dem Foto 2 sind teilweise die Fläche des geplanten Gewerbegebietes, die vorhandenen Abfallcontainer, die asphaltierte Freifläche des Feuerwehrgrundstückes sowie die Verlängerung der Straße „Bleichgärten“ erkennbar.

Die Abfallcontainer werden versetzt, daher aus dem geplanten Gewerbegebiet entfernt.

Auf Foto 3 ist das direkt angrenzend bebaute Feuerwehrgrundstück abgebildet.



Foto 3: Blick auf das Feuerwehrgrundstück, welches im Norden direkt angrenzt (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

## 5. Altflächen und Bodenschutz

### 5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.  
Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

### 5.2 Bodenschutz

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich keine Daten zur Beschaffenheit des Bodens und seinen Funktionen entnommen werden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Angaben für die angrenzenden Flächen auf den Geltungsbereich übertragbar sind.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteter Lehm (L) und lehmiger Sand (IS), siehe folgende Abbildung.

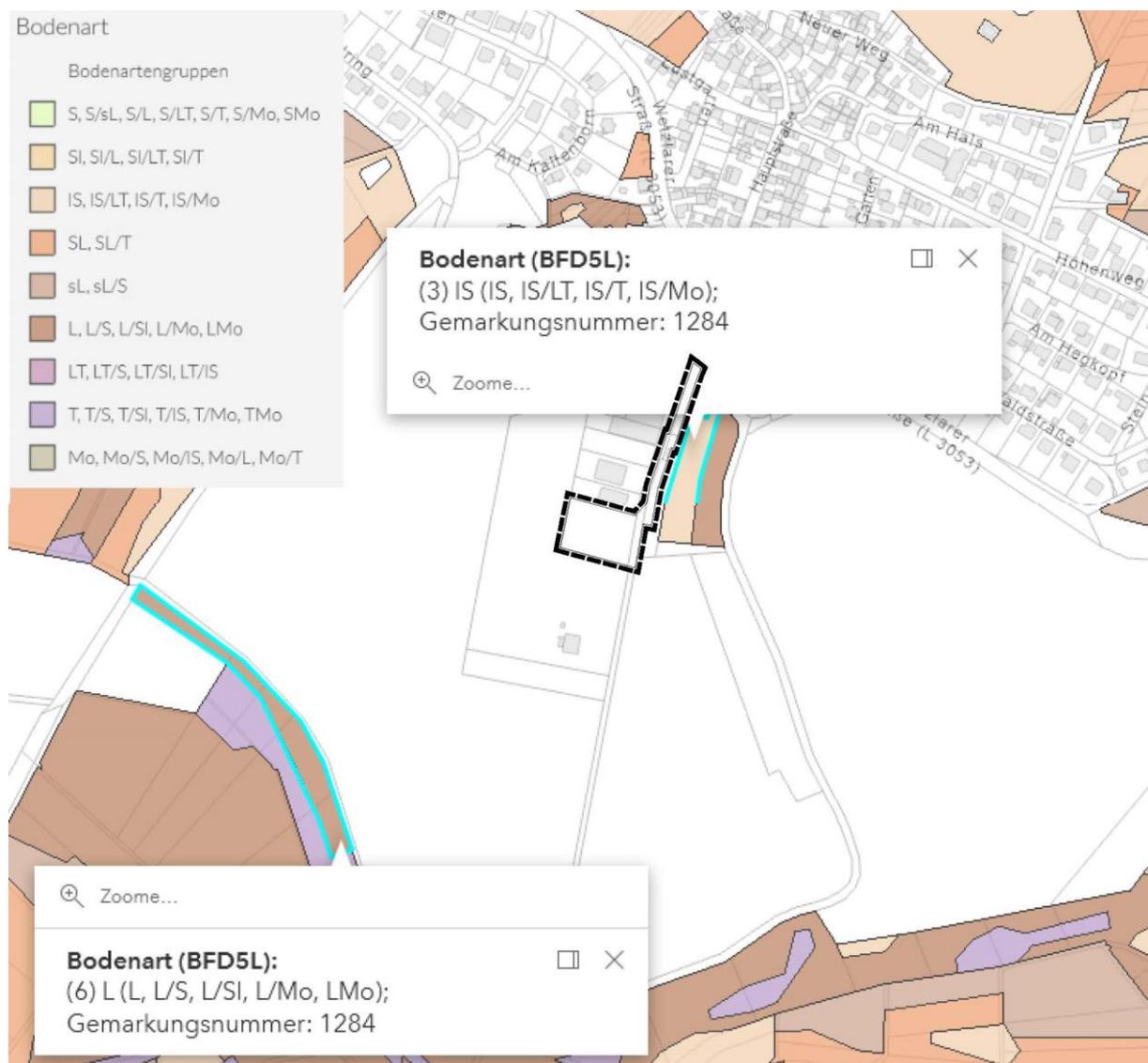


Abbildung 28: Bodenarten gemäß Bodenviewer

Die Ackerzahlen für beide Bodenarten liegen gemäß Bodenviewer zwischen 35 und 40 pro Ar. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ je Ar) der Gemarkung Hohensolms beträgt 33.

Weitere Daten können dem Bodenviwer entnommen werden, siehe Abbildung 2:

- Die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung liegt im mittleren Bereich.
- Das Ertragspotenzial des Bodens liegt gemäß Bodenviwer des HLNUG im mittleren bis hohen Bereich.
- Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviwer als gering (130-260 mm) eingestuft.
- Das Nitratrückhaltevermögen liegt ebenfalls im geringen Bereich.
- Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

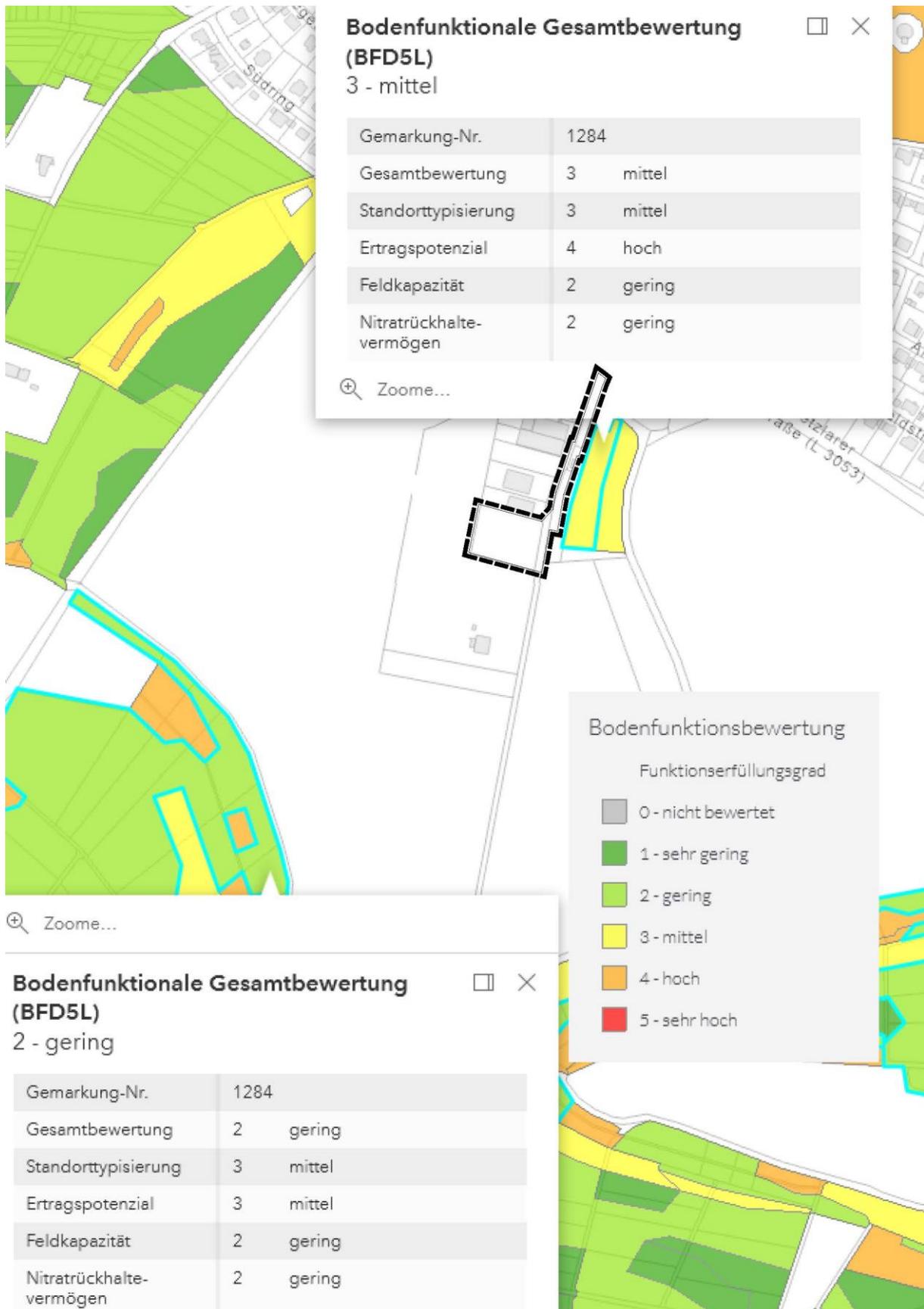


Abbildung 29: Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviewer

Gemäß Bodenvierer des HLNUG besteht für den größten Teil des Geltungsbereiches nur eine geringe bis mittlere Bodenerosionsgefahr, s. Abbildung 30.

Für einen kleinen Bereich am südlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches besteht eine extrem hohe Erosionsgefährdung, siehe Abbildung 30.

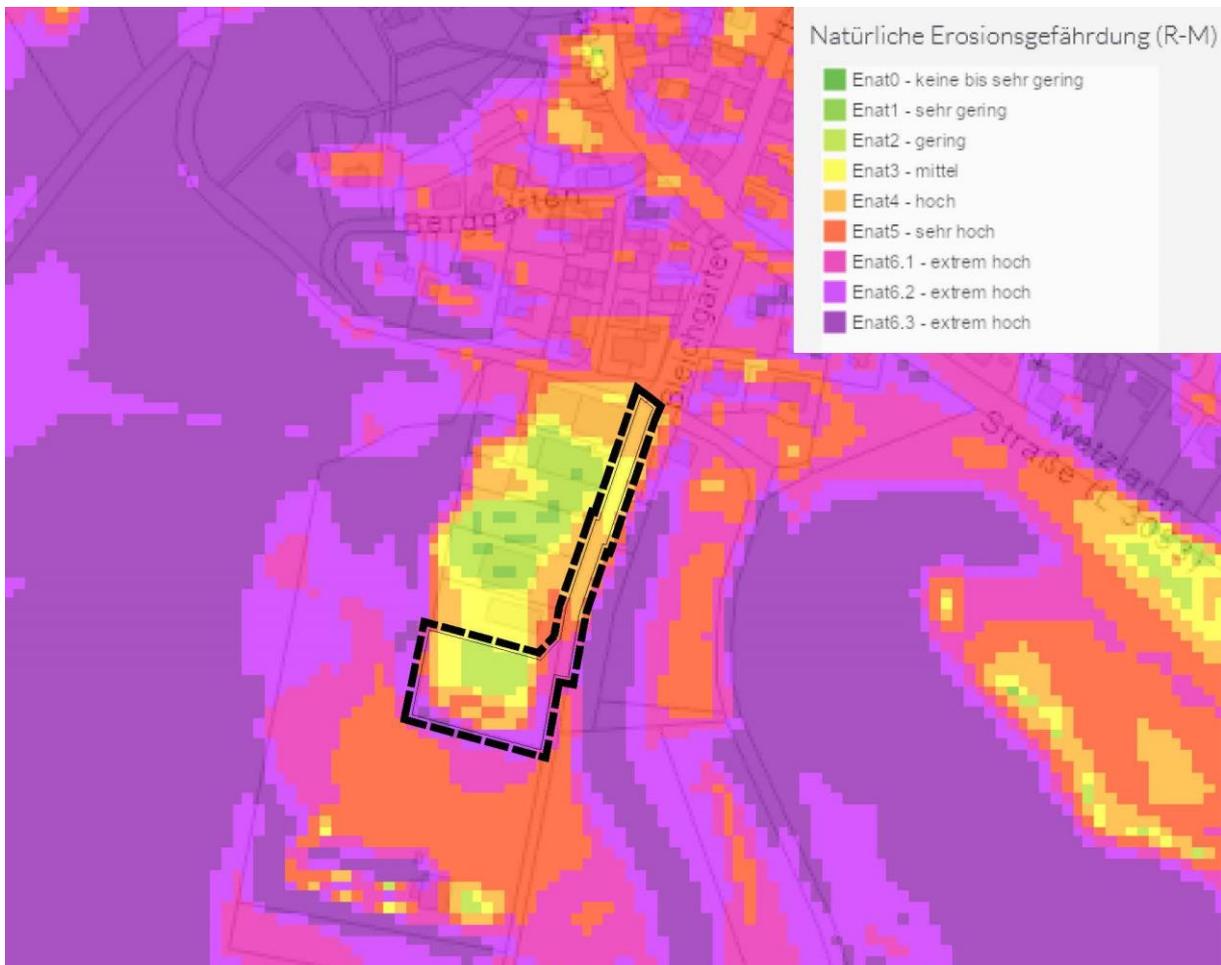


Abbildung 30: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenvierer

Der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) beläuft sich auf 0,4 – 0,6 und ist somit sehr gering ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,3 - 0,4 im mittleren Bereich.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des ..... Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.

- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

Da die Fläche allerdings bereits als Festplatz genutzt wurde und großflächig bereits geschothert ist, sind Eingriffe in unberührten Boden nur minimal möglich.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **6. Planung**

Die Art der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße „Bleichgärten“ sichergestellt.

Die elektrische Energieversorgung ist durch Verlängerung der vorhandenen Leitungen ohne weiteres möglich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Sie endet derzeit auf dem Grundstück der Feuerwehr, siehe folgende Abbildung.



Abbildung. 31: Bestand der Wasserversorgungsleitung, westlich der bebauten Grundstücke gelegen (siehe hellblaue Linie)

Die Gemeinde Hohenahr besitzt eine eigene Wasserversorgung welches regelmäßig kontrolliert wird und durch Fernüberwachung jederzeit überprüft werden kann.

Durch regelmäßige Investitionen gibt es eine große Versorgungssicherheit. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig auch durch das vorhandene Ringnetz gewährleistet.

In 2019 hat die Gemeinde über eigene Brunnen und Quellen insgesamt rund 219.000 m<sup>3</sup> gefördert und verbraucht.

Dieser Verbrauch stieg in 2020 bzw. 2021 auf rund 225.000 m<sup>3</sup> bzw. 230.000 m<sup>3</sup>.

In 2022 sank der Verbrauch wieder aufgrund 221.000.

In allen Brunnen und Quellen wurde die genehmigte Fördermenge weit unterschritten. Insgesamt beträgt die genehmigte Fördermenge 406.040 m<sup>3</sup>.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehen. Sein Bedarf wird, auch aufgrund der geringen Mitarbeiteranzahl von maximal 3 Personen bei etwa 70 m<sup>3</sup>/Jahr liegen.

Die Fördermengen werden sich in den nächsten Jahren auf Grund der geringen Veränderungen der Einwohnerzahlen sowie bei keiner wesentlichen Änderungen im gewerblichen Bereich nur gering erhöhen, prognostiziert 5 bis 8 %.

Einem höheren Trinkwasserverbrauch wird durch die jeweils vorgeschriebene Zisternennutzung entgegengewirkt.

Die Wasserversorgung ist daher in der Gemeinde, auch unter Würdigung des Klimawandels, gesichert anzusehen.

Für Löschwasser stehen etwas mehr als 100 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation, DN 300, die westlich im Bereich der bebauten Grundstücke von Nord nach Süd verlegt ist, eingeleitet werden, siehe folgende Abbildung.

Es muss daher lediglich eine geringe Menge an Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden, welche sich hydraulisch nicht auswirken wird.

Dessen ungeachtet wurde in den letzten Jahren die Leistungsfähigkeit der Kanalisation regelmäßig überprüft und bestätigt.

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Aartal, Bischoffen, behandelt. Die Erweiterung der Kläranlage ist derzeit geplant, da sich auf Grund der geplanten Stilllegungen der Teichkläranlagen Übernthal, Gemeinde Siegbach, und Erda, Gemeinde Hohenahr, die zufließende Abwassermenge erhöhen wird. Die Erweiterung ist ab 2025 - 2028 vorgesehen.

Das öffentliche Kanalnetz wird regelmäßig auf Dichtheit überprüft und saniert, wenn dies erforderlich ist. Der Regenwasseranteil, der der kommunalen Kläranlage zufließt, konnte daher in den letzten Jahren deutlich gesenkt werden. Positiv wirkt sich hierbei auch der Bau von Trennsystemen aus, welches immer gewählt wird, wenn dies die Örtlichkeit zulässt.



Abbildung 32: Bestand der öffentlichen Kanalisation, westlich der bebauten Grundstücke gelegen (siehe rosafarbene Linie)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in den südlich angrenzenden Gemeindewald eingeleitet und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

23.04.2024

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

