

**Flächennutzungsplan-Änderung  
„Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ und  
im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Scheuernwaldwies“  
Gemarkung Hohensolms  
Gemeinde Hohenahr**

**Umweltbezogene Stellungnahmen**



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/31-2013/10  
Dokument Nr.: 2024/73764

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 16. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Hohenahr**  
**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „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 eine gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 0,3 ha ausgewiesen werden. Laut Begründung bestehen konkrete Siedlungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbetreibenden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheuernwaldwies“ (1998) ist diese Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt.

Zusätzlich wird die nördliche Teilfläche des ehemaligen Festplatzes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen und als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, dargestellt. Für den Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Scheuernwaldwies, 1. Änderung“ (2020), der eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzt. Im derzeit

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



Regierungspräsidium Gießen



wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche allerdings noch als „Festplatz“ dargestellt.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich der gewerblichen Baufläche – anders als in der Begründung dargelegt – überwiegend ein *Vorranggebiet (VRG) für Forstwirtschaft* fest. Lediglich die nördliche Teilfläche, die in der vorliegenden Planung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt wird, 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 *Vorbehaltsgeländen (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 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 für die gewerbliche Baufläche 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 der Bereich der vorgesehenen gewerblichen Baufläche im Bebauungsplan „Scheuernwaldwies“ (1998) als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt und stellt sich entsprechend nicht mehr vollständig als Waldfläche dar. Allerdings ist dieser 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 der geplanten gewerblichen Baufläche noch nicht möglich.

Gegen die Darstellung der nördlichen Teilfläche des ehemaligen Festplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

#### **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](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 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, 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:**

**Bearbeiter: Herr Oerter, Durchwahl: 4281**

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 HAltBodSchG).

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 Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden 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 Bodenschutzbehörde 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**

Die Maßgaben zum Bodenschutz sind in meiner Stellungnahme zum zugehörigen, parallelaufgestellten Bebauungsplanverfahren dargelegt.

Es wird durch das Bauvorhaben zur Minderung und zur endgültigen Vernichtung von Bodenfunktionen kommen, daher bietet sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)

Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits -geschädigten Böden)

Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)

Extensivierungsmaßnahmen

Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

**Dach- und Fassadenbegrünungen** (verbindlich festsetzen!)

Berücksichtigung sog. „Schwammstadt-Konzepte“

Ich empfehle daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu agieren.

*Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden und/oder durch einen entsprechenden Auftritt auf der Gemeinde-Homepage publik gemacht werden.*

### **Immissionsschutz II**

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken geäußert.

### **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 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.

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.

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 könnten bei der Flächennutzungsplan-Änderung betroffen sein. Innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung scheint sich im südlichen Bereich des FSt. 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 Darstellung als Nicht-Wald in der FNP-Änderung ersetzt dieses Verfahren nicht.

### **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. Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanes darzulegen.

Diesen Anforderungen wird die Begründung der Flächennutzungsplanänderung nicht gerecht, da auch mögliche alternative Gewerbestandorte 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 Gewerbestandort „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 die Flächennutzungsplanänderung.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **42.2** Kommunales Abfallwirtschaft 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

2

**Standort:** Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

**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 m<sup>2</sup>. 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

