



**Stadt Solms  
Stadtteil Oberbiel**

**Bebauungsplan Nr. 12  
„Wetzlarer Straße, 3. Änderung“  
mit  
FNP-Änderung in diesem Bereich**

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)**

**Konzeptentwurf**

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

April 2026

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Umweltprüfung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Rahmen des Umweltberichts .....	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht .....	2
2.2.2	Planungsrecht im Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele .....	6
2.3.1	Übergeordnete Planwerke .....	6
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB .....</b>	<b>8</b>
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	8
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) .....	8
3.1.1.1	Biologische Vielfalt .....	8
3.1.1.2	Boden .....	9
3.1.1.3	Klima und Luft .....	10
3.1.1.4	Kultur- und Sachgüter .....	11
3.1.1.5	Landschaft .....	11
3.1.1.6	Mensch .....	11
3.1.1.7	Wasser .....	12
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	13
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
3.4.1	Grünordnungskonzept .....	14
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	14
3.4.2.1	Bedarfsklärung .....	14
3.4.2.2	Bilanzierung .....	15
3.4.2.3	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen .....	16
3.4.3	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB .....	16
3.4.4	Überwachungsmaßnahmen .....	17
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall .....	17
3.6.1	Auswirkungen .....	17
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung .....	17
3.7	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung ...	17
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>17</b>
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten .....	17
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	18
<b>5</b>	<b>Referenzliste .....</b>	<b>18</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt DTK25.....	2
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 3: NATUREG Viewer.....	3
Abbildung 4: Planungsrecht im Geltungsbereich.....	5
Abbildung 5: Planteil des Bebauungsplans - Ausschnitt.....	5
Abbildung 6: Planteil der FNP-Änderung - Ausschnitt.....	6
Abbildung 7: Bodenhauptgruppen - Ausschnitt Bodenviewer Hessen.....	9
Abbildung 8: Bodenfunkt. Gesamtbew. und Wasserverh. - Ausschnitt Bodenviewer Hessen.....	9
Abbildung 9: Relief im Geltungsbereich.....	10
Abbildung 10: Planungsrecht im Geltungsbereich mit Erhaltungsfestsetzung Streuobst.....	14

## Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	3
Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke.....	6
Tabelle 3: Fachgesetze (Schutzgutbezogen).....	7
Tabelle 4: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.....	12
Tabelle 5: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung.....	16
Tabelle 6: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten.....	17

## Anlagen

- Anlage 1: . Karte und Text zur Biotop- und Realnutzung (Groß & Hausmann GbR, Weimar/ Lahn, Stand 05/2026)
- Anlage 2: ....Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" (Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen, Stand 03/2026)

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

### Hinweis:

**Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:**

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets, Anlagen zum Umweltbericht:

- **Karte zur Biotop- und Realnutzung (Groß & Hausmann GbR, Weimar/ Lahn)**
- **Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 12 "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" (Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen),**

- **Anlage zur Begründung: Immissionsprognose Nr. 5886 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen)**

- **Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).**

**Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.**

## 1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

## 2 Einleitung

### 2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

## 2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

### 2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

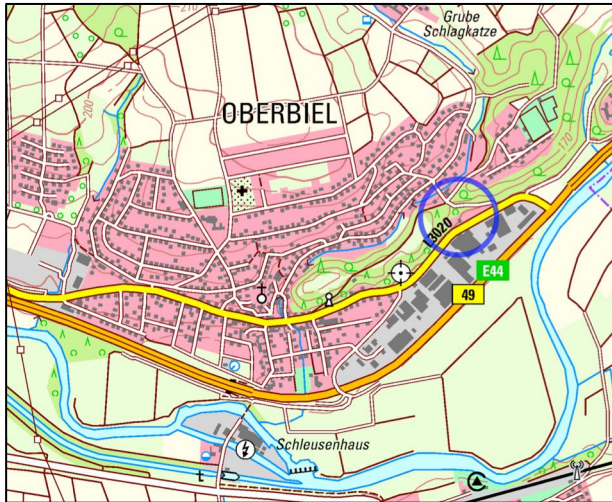


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt DTK25

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat in ihrer Sitzung am 11.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“ sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

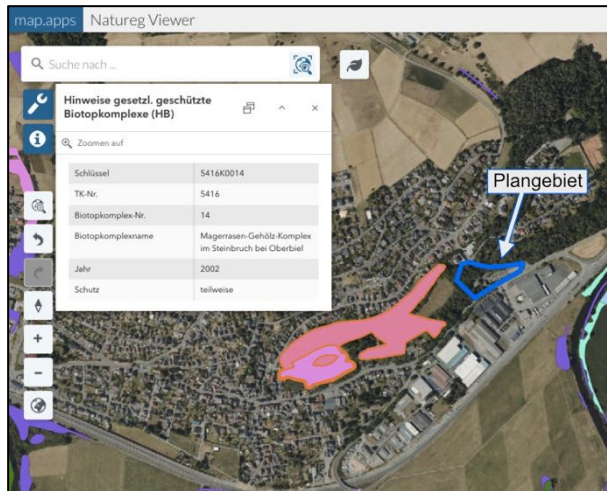
Ein örtlich ansässiges Unternehmen beabsichtigt die Errichtung mehrerer Wohngebäude mit ca. 30 – 40 Wohneinheiten, u.a. auch zur Deckung des Eigenbedarfs an Mitarbeiterwohnungen, im Stadtteil Oberbiel. Die hierfür vorgesehenen Flächen liegen im Osten von Oberbiel, gegenüber des Betriebsstandortes

(Sport- und Modehaus mit Tennisanlage), zwischen der Altenberger Straße im Süden und der Pestalozzistraße im Nordosten und ist bereits von Siedlungs- und Gewerbeflächen umgeben.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet wird entlang der Altenberger Straße als Stellplatzfläche für die Fa. Kaps genutzt, in deren südwestlichem Anschluss ein Wohngebäude steht (Ferienwohnung). Oberhalb dieses dient eine Fläche als Lagerfläche, nach Nordwesten hin erstreckt sich ein bewaldeter steiler Hangbereich. Im Nordosten wurde ein Streuobstbestand angelegt (gesetzlicher Biotopschutz!).



Die, südwestlich, abgesetzt vom Plangebiet, anschließenden Bereiche entlang des Rückens (ehemaliger Steinbruch) sind gehölzbestanden bzw. werden als Magerrasen gepflegt (gem. *Naturegviewer Hessen*: "Magerrasen-Gehölz-Komplex im Steinbruch bei Oberbiel").

Abbildung 3: NATUREG Viewer

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Lahn-Dill-Kreis
Kommune:	Stadt Solms
Gemarkung:	Oberbiel
Flur/ Flurstück:	Flur 5: 10/4 Flur 6: 93/1, 94/1, 94/3, 94/4 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	457000, 5599055
Exposition/ Höhe ü. NHN:	Südost, 150 - 170 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	Rd. 1 ha.

Der südliche Teilbereich ist bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“ und als Mischgebiet (MI, gem. § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt. Die Einbeziehung dieses südlichen Abschnittes in die vorliegende Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Festsetzungsinhalte an die beabsichtigte Erschließungs- und Baukonzeption anzupassen.

In der Zwischenzeit wurden örtliche Bestandsaufnahmen zu Flora<sup>1</sup> und Fauna<sup>2</sup> durchgeführt. Als Zwischenergebnis kann mitgeteilt werden, dass bislang keine biotop- und/oder artenschutzrechtlichen Belange vorgefunden wurden, die der Bauleitplanung entgegenstehen:

- Ein im östlichen Plangebietsrand kartierter geschützter Streuobstbestand kann in die Konzeption zur Gebietsentwicklung integriert und erhalten werden und

<sup>1</sup> vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht: Karte zur Biotop- und Realnutzung (Groß & Hausmann GbR, Weimar/ Lahn, Stand 05/2026)

<sup>2</sup> vgl. Anlage 2 zum Umweltbericht: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" (Plan Ö GmbH, Biebental-Fellingshausen, Stand 03/2026)

- die Quelle im Süden im Bereich der Linde erfordert ggf. eine Begrenzung der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses (aufgrund begrenzter Kapazitäten der Pumpstation, mit der die Oberflächenwässer in Richtung Lahn gepumpt werden müssen).

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Schnittstelle zur Gewerbegebietsflächen im Südosten sowie die Bundesstraße B 49 wurde bereits ein Immissionsgutachten beauftragt<sup>3</sup>:

- Dieses hat zur dazu geführt, dass, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, auch der östliche Abschnitt des Flurstücks 10/4 (aktuelle Stellplatzanlage der Fa. Kaps) in den Geltungsbereich einbezogen wurde, damit eine Gebietsstaffelung planerisch umgesetzt werden kann, die dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz entspricht und die Einhaltung der einschlägigen, gebiets-spezifischen Orientierungswerte gewährleistet.

Der Bebauungsplan ergänzt das im Süden, entlang der Altenberger Straße, bereits bestehende Mischgebiet geringfügig in westlicher Richtung und setzt, gegenüber den bisherigen Festsetzungen, auch im östlichen Abschnitt des Flurstücks 10/4 ein Bau-fenster fest. So kann gewährleistet werden, dass, nach Realisierung des geplanten Gebäudekörpers für Mitarbeiterwohnungen der Fa. Kaps im westlichen Abschnitt, wei-tere das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen realisiert werden können, damit das, für Mischgebiete gebotene Mischungsverhältnis auch planungs-rechtlich gewährleistet ist.

Mit Hessen Mobil wurde darüber hinaus abgestimmt, dass der angrenzende Strecken-abschnitt der Altenberger Straße (L 3020) mittlerweile nicht mehr als freie Strecke im straßenrechtlichen Sinn gilt und demzufolge die bislang noch zu berücksichtigenden Vorschriften zur Bauverbotszone (§ 23 Hess. Straßengesetz – HStrG) und zum Zu-fahrtsverbot nicht mehr zu berücksichtigen sind.

### 2.2.2 Planungsrecht im Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck der Planung

Die östliche Hälfte des Plangebiets ist bereits durch den Bebauungsplans Nr. 12 "An der Wetzlarer Straße" inkl. der 1. und 2. Änderung überplant. Die Fläche ist demnach bereits als "Mischgebiet" mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt - zulässig sind hier in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser.

Zukünftig werden die Flächen auch weiterhin als "Mischgebiet" festgesetzt, wobei die Dichtewerte auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bei 3 Vollgeschossen ange-passt werden (Bauweise und Hausform bleiben gleich). Die geplante Bebauung soll mit mind. extensiv begrünten Flachdächern erfolgen.

Die Fläche, die sich zwischenzeitlich zu einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese entwickelt hat, wird aus den Bauflächenfestsetzungen ausgenommen und durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

Die restliche Fläche im Nordwesten ist bislang noch nicht durch Bebauungspläne überplant und präsentiert sich derzeit als Mischwald.

---

<sup>3</sup> vgl. Anlage 1 zur Begründung: Immissionsprognose Nr. 5886 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehrings-hausen, Stand 30.06.2025)

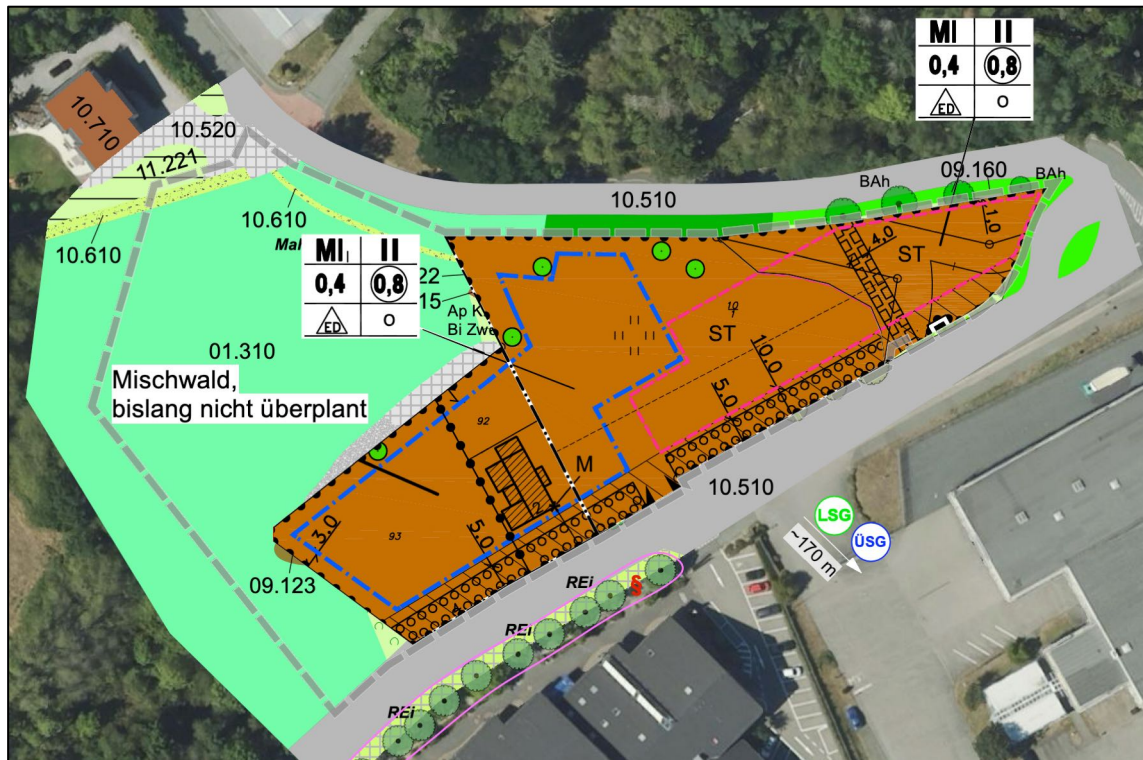


Abbildung 4: Planungsrecht im Geltungsbereich

Hier erfolgt für die Errichtung bis zu drei Wohngebäuden die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt - auch hier sind die Häuser mit mind. extensiv begrünten Flachdächern auszustatten.

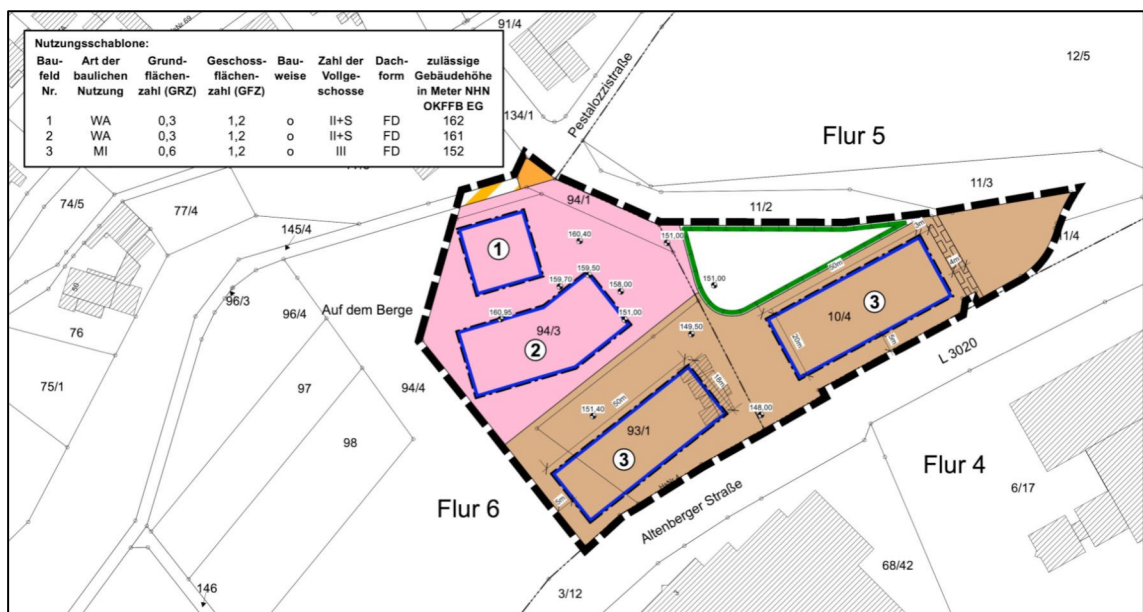


Abbildung 5: Planteil des Bebauungsplans - Ausschnitt



Abbildung 6: Planteil der FNP-Änderung - Ausschnitt

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird diese Gebietsgliederung, die im südlichen Abschnitt bereits durch Darstellung „gemischte Bauflächen“ besteht und daher lediglich im nördlichen Anschluss durch die Änderung von bislang als „Grünflächen – Parkanlage“ dargestellten Flächen in die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (W) im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB umgesetzt.

Der südliche Teilbereich ist bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“ und als Mischgebiet (MI, gem. § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungsinhalte werden hier an die beabsichtigte Erschließungs- und Baukonzeption angepasst, auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht hier insofern kein Anpassungsbedarf.

## 2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

### 2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	Gesamte Fläche: „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ "Archäologisch relevantes Gebiet" Osthälfte: „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ Westlicher Randbereich: „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ --> Die Inhalte der einzelnen Kategorien werden bei den einzelnen Schutzgütern beachtet.
Flächennutzungsplan (FNP):	Geplantes Wohngebiet: „Grünfläche - Parkanlage“ --> Änderung des FNP im Parallelverfahren Bestehendes Mischgebiet: „Mischbaufläche - Bestand/ Planung“
Bebauungsplan/ Satzungsrecht:	Vgl. Kap. „Planungsrecht im Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck der Planung“

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetracht ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt bzw. erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich Bereich.

### 2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

*Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen)*

<b>Schutzgut</b>	<b>Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten</b>
Biologische Vielfalt	<p>Die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende Streuobstwiese wird durch Festsetzungen gesichert.</p> <p>Im Plangebiet wurden darüber hinaus keine weiteren geschützten Biotope kartiert, ebenso wie keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I Fauna-Flora-Habitatrichtlinie nachgewiesen wurden.</p> <p>Natura 2000-Gebiete (Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG - Vogelschutzrichtlinie und 92/43 EWG - FFH-Richtlinie) oder andere Schutzgebiete/ -objekte gem. BNatSchG (z.B. Naturschutzgebiete) werden nicht überplant und sind durch das Gewerbegebiet jenseits der Altenberger Straße funktional vom Plangebiet getrennt (Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill entlang der Lahn).</p> <p>Die Verschleppung invasiver Pflanzenarten (Pflanzenteile, kontaminierte Böden) ist durch eine fachgerechte Entsorgung in einer spezialisierten Kompostierungsanlage zu verhindern.</p> <p>Ausgewiesene Kompensationsmaßnahmen werden von der Planung nicht tangiert.</p> <p>(vgl. Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht).</p>
Boden	<p>Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.</p>
Klima und Luft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPM 2010).</p> <p>--&gt; Festsetzung einer Grüngestaltung der Dach- und Grundstücksfreiflächen, weitgehender Gehölzerhalt und Begrenzung der Geschossigkeit.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.</p>
Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an die Landschaftsbildfunktionen (RPM 2010).</p> <p>--&gt; Einbindung der Baugebiete durch eine Grüngestaltung der Dach- und Grundstücksfreiflächen, weitgehenden Gehölzerhalt und Begrenzung der Geschossigkeit.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten</b>
Mensch	Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Schnittstelle zur Gewerbebebietsflächen im Südosten sowie die Bundesstraße B 49 wurde im Vorfeld ein Immissionsgutachten beauftragt <sup>4</sup> : --> Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens werden i.R. der Planung berücksichtigt und in Festsetzungen überführt.
Mensch	Der mit Gehölzen bestockte Rücken, und wie das kleinräumig stark bewegte Relief (vgl. Anlage 1) sowie die hohe Substratvielfalt auch im Plangebiet zeigen, unterlag ehemals einer Nutzung als Steinbruch (gem. <i>Naturegviewer Hessen</i> : "Magerrasen-Gehölz-Komplex im Steinbruch bei Oberbiel").
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht überplant.

(Quellen: Realnutzungskartierung, Natureg Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Luftbilder)

Übergeordnete fachgesetzliche Vorgaben stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen - die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

#### **3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

##### **3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

###### **3.1.1.1 *Biologische Vielfalt***

Im Vorfeld wurden örtliche Bestandsaufnahmen zu Flora<sup>5</sup> und Fauna<sup>6</sup> durchgeführt. Als Zwischenergebnis kann mitgeteilt werden, dass bislang keine biotop- und/oder artenschutzrechtlichen Belange vorgefunden wurden, die der Bauleitplanung entgegenstehen:

- Ein im östlichen Plangebietsrand kartierter geschützter Streuobstbestand kann in die Konzeption zur Gebietsentwicklung integriert und erhalten werden und

<sup>4</sup> vgl. Anlage 1 zur Begründung: Immissionsprognose Nr. 5886 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, Stand 30.06.2025)

<sup>5</sup> vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht: Karte zur Biotop- und Realnutzung (Groß & Hausmann GbR, Weimar/ Lahn, Stand 05/2026)

<sup>6</sup> vgl. Anlage 2 zum Umweltbericht: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" (Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen, Stand 03/2026)

- die Quelle im Süden im Bereich der Linde erfordert ggf. eine Begrenzung der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses (aufgrund begrenzter Kapazitäten der Pumpstation, mit der die Oberflächenwässer in Richtung Lahn gepumpt werden müssen).

Die Erhebungen sind in den Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht beschrieben/ dargestellt.

### 3.1.1.2 Boden

Geomorphologisch liegt das Plangebiet auf einem südwest-gerichteten Ausläufer der *bewaldeten Höhen* zwischen der Dill im Nordosten und der Lahn im Süden in Sattellage. Die südost-exponierte Fläche reicht von dem bewaldeten Hang bis zur tieferliegenden Altenberger Straße (150 - 170 m ü. NHN).

Geologisch liegt das Plangebiet im vulkanischen Schalstein (Diabastuff) aus dem Oberen Mitteldevon (*Geologieviewer Hessen*). Hierüber haben sich aus lössleharmen Soliflukationsdecken Braunerden mit Regosolen und Rankern gebildet (*Bodenviewer Hessen*).



Abbildung 7: Bodenhauptgruppen - Ausschnitt Bodenviewer Hessen

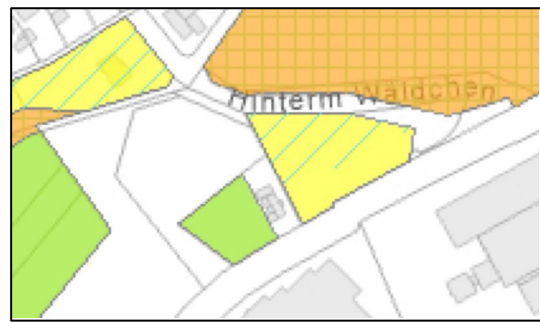


Abbildung 8: Bodenfunkt. Gesamtbew. und Wasserverh. - Ausschnitt Bodenviewer Hessen

Die als Mischgebiet festgesetzten Bereiche werden nach dem *Bodenviewer* bereits den Siedlungsböden zugerechnet werden, wobei diese nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung noch als mittel- bis gering bewertet werden. Die bislang noch nicht überplanten Waldbereiche werden nicht bewertet. Hinsichtlich der Wasserverhältnisse weist der *Bodenviewer* auf feuchtere Verhältnisse in den tieferen Bereichen hin.

Auffällig sind in diesem Zusammenhang das kleinräumig stark bewegte Relief (vgl. Anlage 1 sowie folgende Abbildung) sowie die hohe Substratvielfalt im Plangebiet, was auf die ehemalige Nutzung des Rückens als Steinbruch zurückzuführen ist (gem. *Natureviewer Hessen*: "Magerrasen-Gehölz-Komplex im Steinbruch bei Oberbiel").

Auf Grund der Vornutzung sowie der vorhandenen Versiegelungen ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion<sup>7</sup> auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als poly- bis metahemerob<sup>8</sup> eingestuft werden.

<sup>7</sup> Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

<sup>8</sup> vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12):

*polyhemerob* - sehr stark - (Boden-)Nutzungstyp vegetationsfreie Flächen, Sport- und Spielplätze,  
*metahemerob* - übermäßig stark - (Boden-)Nutzungstyp Bebauung, Verkehrswege, Abbaustätten.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsch 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

Es handelt sich somit um Böden überwiegend *geringer* Wertigkeit, deren natürliche Bodenfunktionen bereits durch die Nutzungsgeschichte mind. deutlich überprägt, wenn nicht zerstört sind.

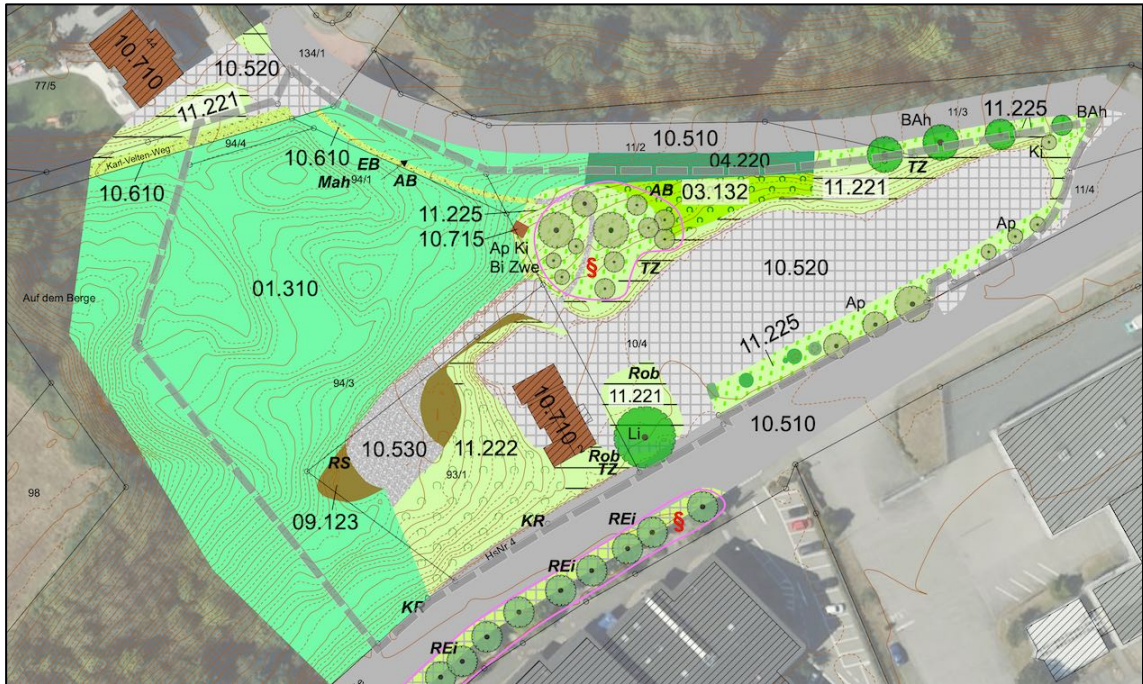


Abbildung 9: Relief im Geltungsbereich

Eine erhöhte Bedeutung oder besondere Naturnähe der Böden im Plangebiet ist nicht ersichtlich und es wird, auch aufgrund der geringen Größe, auf eine gesonderte Begutachtung verzichtet.

### 3.1.1.3 Klima und Luft

Solms liegt innerhalb der großräumigen Kalt- und Frischluftproduktionsflächen entlang der Lahntalhänge und oberhalb sowie innerhalb der wertvollen Luftleitbahnen des Lahntals.

Das Plangebiet selbst ist umgeben von Siedlungskörpern, wirkt kleinräumig aufgrund der Bewaldung aber als Frischluftentstehungsgebiet und lässt aufgrund der angrenzenden Straße/ gewerblichen Nutzungen eine gewisse Vorbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub vermuten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen, u.a. die Grüngestaltung der Dach- und Grundstücksfreiflächen, der offenen Bauweise sowie der Höhenbeschränkung können mikroklimatische Effekte ausreichend gemindert und großräumige Beeinträchtigungen der Klimafunktionen der Fläche vermieden werden.

#### 3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Stadt Solms aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist (Lage der Stadt innerhalb eines „archäologisch relevanten Gebiets“ gem. RPM 2010), ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

#### 3.1.1.5 Landschaft

Die Fläche liegt bereits im Siedlungszusammenhang - die Anschlussflächen entlang des Rückens (ehemaliger Steinbruch) sind zwar gehölzbestanden bzw. werden als Magerrasen gepflegt, sind aber von der Ortslage Oberbiels eingefasst, aufgrund der Nutzungsgeschichte herrschen innerhalb der Fläche abstrakt-funktionale<sup>9</sup> Strukturen vor.

Das Plangebiet ist aufgrund der angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen nach Osten und Westen hin landschaftlich eingebunden, nach Süden hin erstreckt sich ein Gewerbeband entlang der Bundesstraße B49. Trotz der Sattellage stellt sich die Fläche selbst als Lücke im Siedlungszusammenhang dar.

Ein hohes Potential für das Landschafts- und Naturerleben mit überörtlicher Bedeutung ist in dem von Verkehrsstrasse und Siedlung eingeschlossenem Bereich nicht gegeben. Allerdings hat die Streuobstwiese eine örtliche Bedeutung für die Feierabenderholung (Kurzspaziergänge) und wird im Zuge der Planung erhalten.

#### 3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

Das Plangebiet wird bereits überwiegend als Parkplatz, Wohn-/ Ferienhaus und Lagerfläche genutzt, die bislang un bebauten Bereiche sind mit Mischwald bestockt bzw. hat sich eine Streuobstwiese entwickelt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Das Plangebiet ist zwischen den Wohnbauflächen Oberbiels sowie dem Gewerbeband entlang der Altenberger Straße angeordnet.

---

<sup>9</sup> Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

- Freizeit und Erholung:

Das Plangebiet ist Teil einer bewegten Grünstruktur innerhalb des Siedlungsbereichs von Oberbiel. Es ist von regionalen und lokalen Radwegen umgeben und wird von einem Erholungsweg in die Streuobstwiese hinein durchquert. Die Anschlussflächen auf dem Rücken haben eine lokale Naherholungsfunktion, der hierhin führende Karl-Velten-Weg im Norden wird nicht überplant und bleibt erhalten.

Aufgrund der Steilheit ist den geplanten Erweiterungsflächen keine hohe Bedeutung zuzuweisen, die wertvolle Streuobstwiese wird erhalten.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pestalozzistraße im Norden bzw. die Altenberger Straße aus. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden.

### 3.1.1.7 Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Das Plangebiet zählt nach *Gruschu Hessen* zu den silikatischen Kluftgrundwasser-Geringleitern mit einer *sehr geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung*.

Nach dem Starkregenvier Hessens wird lediglich der Bereich südwestlich des Ferienhauses bewertet - die Fläche liegt im 5 m-Gefährdungsbereich des möglichen Fließpfades entlang der Altenberger Straße und entsprechend des Gefälles ist innerhalb der Fläche die Fließrichtung von Oberflächenwasser zur tieferliegenden Straße hin gerichtet.

## 3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

*Tabelle 4: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.*

<b>Schutzgut:</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung:</b>	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin als Park- und Lagerplatz sowie Ferienwohnung genutzt bzw. bleibt mit Wald bestockt. Als solch gemischt genutzte Fläche beleibt sie für die Tier- und Pflanzenwelt des Bereichs vollumfänglich als allgemeines Habitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch intensive Nutzung weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhou-	±

	ette am Ort wird nicht verändert.	
Mensch	Der Entwicklungsdruck für eine Siedlungsentwicklung würde aber aufgrund der Lage als „Lücke in der Siedlung“ sowie der sehr guten Erschließungssituation weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

### 3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

**Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.**

### 3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.4.1 Grünordnungskonzept

- noch zu ergänzen -

Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand:

- vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB und
- „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen.

#### 3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

##### 3.4.2.1 Bedarfsklärung

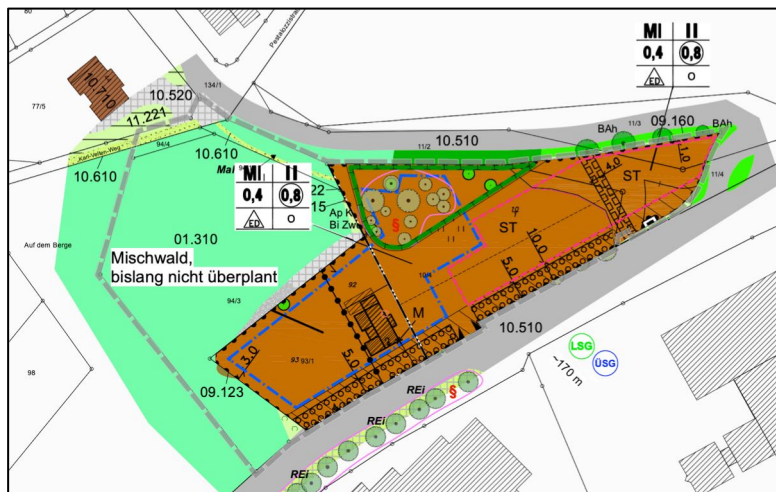


Abbildung 10: Planungsrecht im Geltungsbereich mit Erhaltungsfestsetzung Streuobst

Innerhalb des bereits rechtskräftig als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs (rd. 5.650 qm) ergeben sich keine wesentlichen Änderungen - zwar wird die Grundflächenzahl (anteilig zulässige Versiegelung) von 0,4 auf 0,6 erhöht, dafür wird der Bereich mit der gesetzlich geschützten Streuobstwiese aus dem Baugebiet zukünftig herausgenommen und als solche erhalten (rd. 850 qm). In Verbindung

mit den Grünfestsetzungen, v.a. der extensiven Dachbegrünung, ist hier kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf feststellbar.

Darüber hinaus erfolgt auch im Bereich der nördlich festgesetzten Verkehrsflächen (rd. 100 qm) keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung, da diese bereits im Bestand vorhanden sind.

Für die bislang nicht-überplanten Flächen (Flst. 94/3 und 94/4 tw.) ist allerdings ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich zu bestimmen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit in diesem Teilbereich wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind<sup>10</sup>. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifi-

<sup>10</sup> Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriff-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit

schen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

#### 3.4.2.2 Bilanzierung

Für die Bilanzierung des Bestands wird der Biotopwert für den kartierten Baumbestand herangezogen (01.130 Mischwald):

3/4 der Fläche 01.161 Pionierwald 42 Biotopwertpunkte

1/4 der Fläche 01.299 Fichtenwald 26 Biotopwertpunkte

--> 01.130 Mischwald mit 38 Biotopwertpunkt

Die noch nicht überplanten 4.250 qm weisen demnach einen Bestandswert von

$4.150 \text{ qm} * 38 \text{ Biotopwertpunkt} = 157.700 \text{ BWP}$

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich innerhalb der Grundstücksflächen (4.150 qm) folgende Zulässigkeiten:

- MI (650 qm):  
GRZ 0,6 = 60 % der Grundstücksflächen sind überbaubare Fläche (rd. 400 qm).
- WA (3.500 qm):  
GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksflächen sind überbaubare Fläche (rd. 1.050 qm).

Die Dachfläche ist gemäß den Festsetzungen mit einer technisch extensiven Begrünung auszustatten. Naturschutzfachlich entspricht diese Begrünung aufgrund der geringen Durchwurzelbarkeit einer intensiven Dachbegrünung (Sedum-Kräutermischung), auf der keine Sukzession stattfinden kann.

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig.

Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % zugrunde gelegt.

- Zulässige Überschreitung in den Baugebieten von 10 %: rd. 400 qm

Für die Grundstücksflächen gelten somit folgende Zulässigkeiten:

- Dachfläche, zu begrünen: 1.450 qm,
- Nebenanlagen, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (Restfläche): 400 qm.
- Gartenfläche: 2.300

---

hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Table 5: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

<b>Biotoptyp: nach Grünordnung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
Mischwert 10.530 / 10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ / „Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird“ Wert für die Nebenanlagen (z.B. Gartenhütte, Fußweg).	400	6	2.400
10.730 „Dachfläche intensiv begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung.	1.450	13	18.850
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.	2.300	14	32.200
<b>GESAMT</b>	<b>4.150</b>		<b>53.450</b>

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 157.700 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 53.450 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 104.250 BWP**.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

#### 3.4.2.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen

- noch zu ergänzen -

#### 3.4.3 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Unter Berücksichtigung von Nutzungsgeschichte, Darstellungen im Bodenviewer Hessen und planungsrechtlich bereits zulässigen Versiegelungen fällt im Plangebiet kein Kompensationsbedarf beim Schutzgut Boden an:

- Auch beim Schutzgut Boden ist die planungsrechtlich bereits zulässige Versiegelung zu berücksichtigen - innerhalb der Flächen, die bereits als Mischgebiet festgesetzt sind ergibt sich unter Berücksichtigung der Biotoperhaltungsfestsetzung sowie den sonstigen Grünflächen kein gesteigerter Ausgleichsbedarf.
- Die Böden innerhalb der geplanten WA-Flächen (und randlicher MI-Fläche) werden gem. *Bodenviewer Hessen* hinsichtlich der beim Eingriffsausgleich zugrunde zu legende Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet - die vorhandenen Bodenfunktionen sind aufgrund der Nutzungsgeschichte (Bergbau) in weiten Bereichen des Rückens bereits deutlich gestört.

#### 3.4.4 Überwachungsmaßnahmen

*"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)*

Es sind keine spezifischen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

### 3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Umgebungsbebauung, die durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt ist, besitzt das Plangebiet bereits eine eindeutige Vorprägung im Hinblick auf die geplante Ergänzung des Siedlungskörpers von Oberbiel. Sie ist darüber hinaus über die angrenzenden Straßen bereits sehr gut erschlossen.

Im Sinne einer Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang in einem durch (städte-) bauliche Nutzungen vorgeprägten Bereich unter Freihaltung des unbeplanten Außenbereichs / der freien Landschaft stellt die Fläche eine Vorzugsfläche für eine Siedlungsentwicklung dar - Neuausweisung an anderem Ort ist auch aus Gründen des Landschafts- und Bodenschutzes nicht angezeigt.

### 3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

#### 3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

#### 3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

- nicht erforderlich -

### 3.7 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

- noch zu ergänzen -

## 4 Zusätzliche Angaben

### 4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

*Tabelle 6: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten*

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:

## 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *„die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

## 5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. - Jena, Stuttgart, 1994.

BMWSP - Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung, und Bauwesen (02/2022): Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge. - <https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Solms.

Geoportal Hessen (2026): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de).

HA - Hessen Agentur GmbH (2026): Hessen-Tourismus. – [www.hessen-tourismus.de](http://www.hessen-tourismus.de)

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2026): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – [www.lagis-hessen.de](http://www.lagis-hessen.de).

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2026): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.

Individuelle Viewer für:	Lärm
Agrarbelange	Naturschutz (Natureg)
Boden	Starkregen
Geologie	Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)
Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)	Wind-Atlas

- Hitze  
Hochwasserrisikomanagement (HWRM)  
Landesgrundwasserdienst (LGD)
- Geoportal Hessen:  
Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut.  
Überschwemmungsgebiete
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2026): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung. - Wiesbaden.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2026): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden ([https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum\\_Dokumentation.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf)).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): Landschaftsbildanalyse. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2026): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-klimafibel.de](http://www.staedtebauliche-klimafibel.de).

Stadt Solms

April 2026

Anlagen

Anlage1: Karte und Text zur Biotop- und Realnutzung (Groß & Hausmann GbR, Weimar/ Lahn, Stand 05/2026)

Anlage2: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" (Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen, Stand 03/2026)