



**Stadt Solms  
Stadtteil Oberbiel**

## **Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Wetzlarer Straße, 3. Änderung“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Planteil

**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)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Verkehrerschließung.....	2
1.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	2
1.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	3
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Verfahrensschritte.....	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>3</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen.....	8
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen.....	8
4.1.2	Flächennutzungsplan.....	10
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>10</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)</i> .....	3
<i>Abbildung 5: unbebaute Flächen in Solms- Oberbiel (Quelle: Stadt Solms)</i> .....	5
<i>Abbildung 6: Bebauungskonzept (Feldmann Architekten)</i> .....	7
<i>Abbildungen 7: Konzeptvisualisierung (Feldmann Architekten)</i> .....	7
<i>Abbildung 8: Regionalplan 2010 - Ausschnitt</i> .....	8
<i>Abbildung 9: Regionalplanentwurf 2025 - Ausschnitt</i> .....	8
<i>Abbildung 10: Flächennutzungsplan vor der Änderung</i> .....	10
<i>Abbildung 11: Flächennutzungsplan nach der Änderung</i> .....	10

**Teil B: Umweltbericht** (als Konzeptentwurf)

**Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

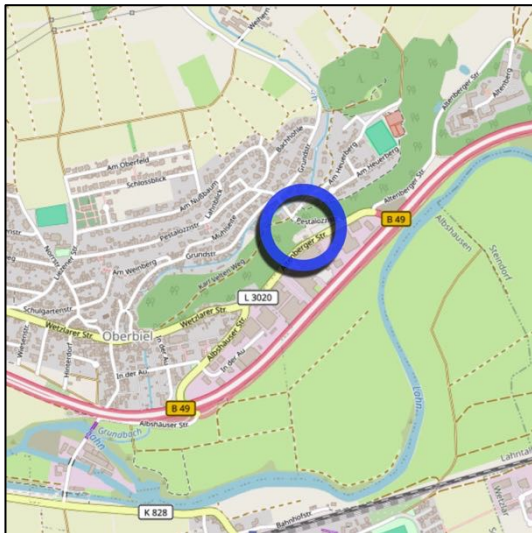


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Ein örtlich ansässiges Unternehmen beabsichtigt die Errichtung mehrerer Wohngebäude mit ca. 30 – 40 Wohneinheiten, u.a. auch zur Deckung des Eigenbedarfs als 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

Das Vorhaben dient der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum in verdichteter Bauweise in Siedlungsrandlage. Der Bereich liegt zudem an einer für die Erschließung geeigneten Ortsstraße.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der bereits durch Bebauung geprägte südliche Bereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der nördliche, bislang noch nicht bebaute Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Aufgrund der geringen Flächengröße (rd. 0,4 ha) dieses nördlichen Abschnittes und der geplanten Inanspruchnahme zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums ist jedoch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ auszugehen.

Planungsrechtlich liegt der nördliche Abschnitt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms als „Grünfläche – Parkanlage / Grünanlage“ dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist daher die Ausweisung eines Baugebietes erforderlich.

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.

Die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die geplante Schaffung von Wohnraum im Segment des Wohnungsbaus, z.T. als Mitarbeiterwohnungen, entspricht der Nachfragesituation im Stadtgebiet und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat daher zur Entwicklung des Wohngebiets in ihrer Sitzung am 11.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

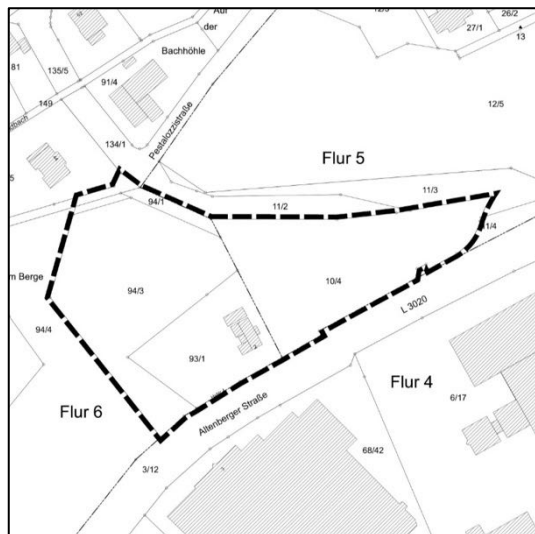


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG)



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Oberbiel in der Schnittstelle zwischen ausgedehnten Wohngebieten im Norden und Nordwesten sowie einem Gewerbeband im Süden, das sich entlang der südlich anschließend verlaufenden Bundesstraße B 49 entlangzieht. Der südliche Abschnitt des Plangebietes entlang der Altenberger Straße ist bereits überwiegend als versiegelte Stellplatzfläche genutzt und im Südwesten z.T. bebaut. Der westliche und nordwestliche Abschnitt ist bewaldet.

Der rd. 1 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im östlichen Siedlungsabschnitt von Oberbiel und umfasst bzw. tangiert die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Oberbiel

Flur:	Flurstücke:
5	10/4
6	93/1, 94/1, 94/3, 94/4 (tw.), 145/4 (tw.)

## 1.3 Verkehrserschließung

### 1.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietsabschnittes im Süden ist über die unmittelbar angrenzend verlaufende Altenberger Straße (L 3020) gesichert. Das nordwestlich anschließend geplante Wohngebiet soll über die im Osten verlaufende Pestalozzistraße erschlossen werden, die eine Verbindung zwischen der Altenberger Straße und der unmittelbar östlich davon befindlichen Anschlussstelle zur 4-spurig ausgebauten Bundesstraße B 49 sowie den im Norden und Nordwesten befindlichen Wohngebieten von Oberbiel darstellt. Die Altenberger Straße geht im weiteren westlichen Verlauf in die Wetzlarer Straße über, die auch die Ortsdurchfahrtsstraße darstellt. Das Plangebiet verfügt daher über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl das Ortszentrum, als auch überörtliche Hauptverkehrsachsen sind auf kürzestem Weg erreichbar.

### 1.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

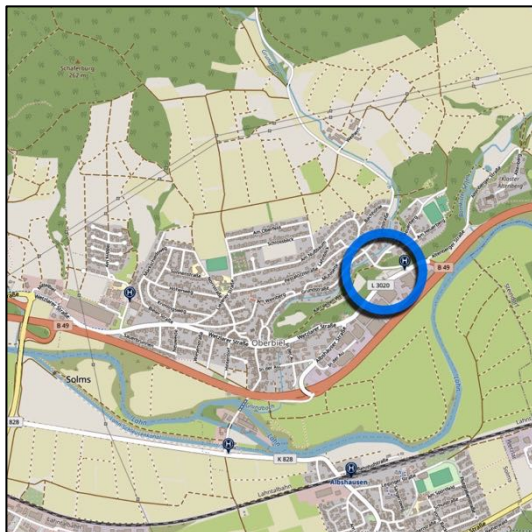


Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)

Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich die RMV Haltestelle „Solms-Oberbiel Abzweig Altenberg“.

Das Plangebiet besitzt daher eine sehr gute ÖPNV Anbindung.

## 2 Verfahren

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren liegen nicht vor. Insofern wird die FNP-Änderung im 2-stufigen Regelverfahren parallel („Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans inkl. Umweltprüfung aufgestellt.

### 2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	____:____:____
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	____:____:____

## 2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.*

*Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.*

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“<sup>1</sup>*

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

### 2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

### Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die Stadt Solms hat in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken und Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in den einzelnen Stadtteilen voranzutreiben.

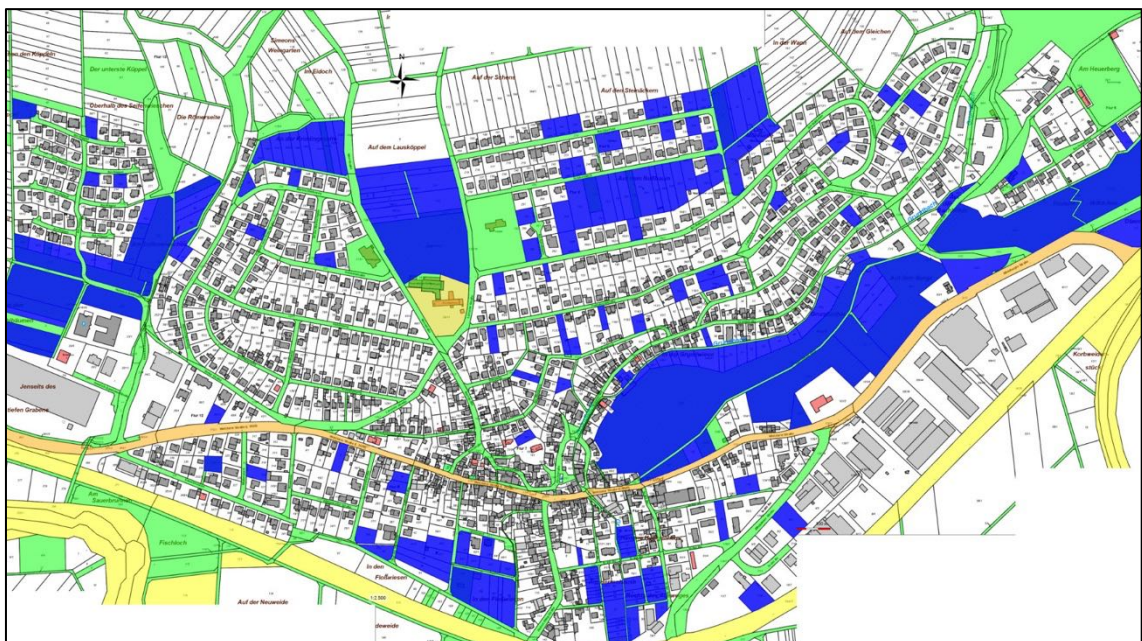


Abbildung 5: unbebaute Flächen in Solms- Oberbiel<sup>5</sup> (Quelle: Stadt Solms)

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2022 zeigt, dass innerhalb der Stadtteil Oberbiel noch potenzielle Baulücken vorhanden sind. Alle Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten.

Die Stadt Solms hat zuletzt Ende 2022 alle Eigentümer der erfassten Baulücken in Solms – Stadtteil Oberbiel angeschrieben, um deren Verkaufsbereitschaft zu erfragen.

<sup>5</sup> Anmerkung zu der Abbildung: Die „blau“ gekennzeichneten unbebauten Flächen im Siedlungsbereich, sowie dessen Umfeld sind nur z.T. als „Baulücken“ zu bewerten.

Dabei gab es keine positive Rückmeldung. Die Baulücken stehen demnach für eine strategische Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Dem gegenüber steht eine stetige Nachfrage, die durch die Stadt auf einer Interessentenliste vermerkt werden.

Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

#### Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist über die südlich verlaufende Altenberger Straße voll erschlossen, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als „Mischgebiet“ festgesetzt und zu großen Teilen bereits baulich genutzt. In diesem Bereich sind aktuell Mitarbeiterwohnungen zu dem benachbarten Gewerbebetrieb geplant.

Der nordwestliche Teil ist noch unbebaut und bewaldet. Über die im Nordosten angrenzend verlaufende Pestalozzistraße ist der Bereich an das örtliche Straßennetz angebunden und besitzt insofern gute Standortvoraussetzungen für die hier geplante begrenzte Wohnsiedlungsentwicklung. Geplant ist in diesem Bereich die Errichtung von bis zu 3 Mehrparteienhäuser mit jeweils bis zu 5 Wohneinheiten.

Ein in diesem Bereich vorhandener Streuobstbestand kann in die Gebietsentwicklung mit einem Erhaltungsgebot integriert werden.

Der Zugriff auf das gesamte Plangebiet ist gesichert, da die Fläche bereits im Eigentum des Vorhabenträgers ist.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes befindliche Waldbereich ist aufgrund der steilen Topographie und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten wenig interessant.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage, die in Relation zu der hier geplanten kleinflächigen Wohnsiedlungsentwicklung steht, erscheint der Verlust von rd. 0,4 ha Waldfläche, die nach walddrechtlichen Bestimmungen entweder durch Wiederaufforstung an anderer Stelle oder durch Walderhaltungsabgabe zu kompensieren sind, vertretbar.

### 3 Bauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 6: Bauungskonzept (Feldmann Architekten)

Das Bauungskonzept sieht die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäuderiegels im Süden entlang der Altenberger Straße vor. Ein Teil dieser rd. 20 Wohneinheiten ist für Mitarbeiter vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind östlich und nördlich des Gebäudes vorgesehen.

Im nordwestlich anschließenden Bereich ist aktuell die Errichtung von bis zu 3 Mehrparteienhäuser mit je ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Gebäude sollen je 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten und in die Topographie eingebunden werden. Zufahrt und Gemeinschaftsstellplätze sind zur Pestalozzistraße orientiert.



Abbildungen 7: Konzeptvisualisierung (Feldmann Architekten)

Die geplante Bebauung, in Verbindung mit den umgebenden Grundstücksfreiflächen sind in einem hohen siedlungsökologischen und wasserwirtschaftlichen Standard vorgesehen:

- Alle Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen. Darüber hinaus reduzieren sie Aufheizungseffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Fußwege und Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Darüber hinaus werden die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gestaltet und durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze gegliedert.

Die Planung sieht vor, dass Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser wird, um Abflussspitzen zu vermeiden und um das öffentliche Kanalnetz sowie eine örtliche Pumpstation vor Überlastungen zu schützen, zurückgehalten und gedrosselt abgegeben.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

#### 4.1.1 Regionalplan Mittelhessen

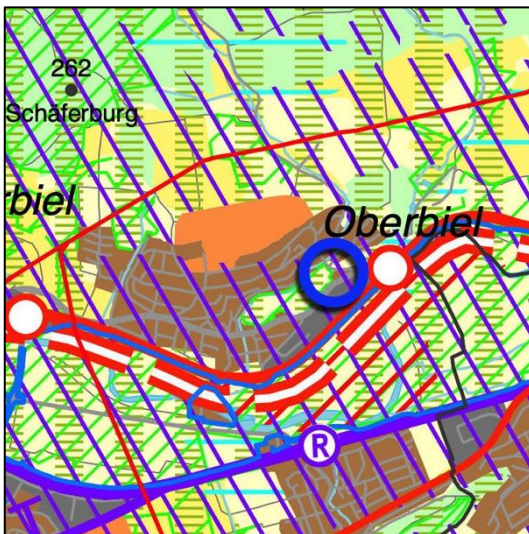


Abbildung 8: Regionalplan 2010 - Ausschnitt

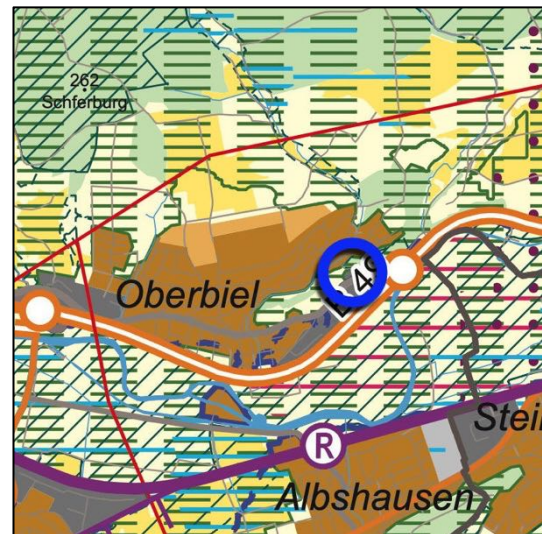


Abbildung 9: Regionalplanentwurf 2025 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist die Stadt Solms als „Grundzentrum“ im „Verdichtungsraum“ mit Burgsolms als zentralem Ortsteil aus.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 im südlichen Abschnitt als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ ausgewiesen.

Im Nordwesten und Westen schließt ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ an, welches überlagert wird durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Diese beiden Ausweisungen stehen gem. der dazu geltenden Zieldefinitionen des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Konflikt zu einer Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus ist die gesamte Siedlungslage von Oberbiel inkl. weiter Teile der umgebenden Freiflächen mit der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

*Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.<sup>6</sup>*

Der südliche Teil des Plangebietes ist überwiegend bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wetzlarer Straße“ als Mischgebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Solms als „gemischte Bauflächen“ dargestellt, so dass sich die raumordnerische Beurteilung vorrangig auf die geplante Erweiterung durch ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) im nördlichen Teil des Plangebietes im Umfang von rd. 0,4 ha konzentriert.

Die geplante Bebauung durch bis zu drei Wohngebäude mit je bis zu 5 Wohneinheiten orientiert sich hinsichtlich der Gebäudestellung, ihrer Kubatur und Gebäudehöhe am nördlich angrenzenden Bestand und ergänzt die Straßenrandbebauung in der Pestalozzistraße.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Erhalt des Streuobstbestandes werden negative stadtklimatische Auswirkungen im Rahmen der baulichen Nachverdichtung minimiert bzw. kompensiert.

Darüber hinaus kann, angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung des Siedlungsbereichs (rd. 4.000 m<sup>2</sup>) mit kleinflächiger Berührung/Überlagerung mit entgegengesetzten Zielausweisungen und, demgegenüber, der geplanten Schaffung von Zulässigkeiten für Vorhaben, die sich in die angrenzende Nutzungsstruktur einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend<sup>7</sup>* und *Raumbeeinflussend<sup>8</sup>* nicht erfüllt sind.

Das Planvorhaben kann unter diesen Voraussetzungen noch mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

---

<sup>6</sup> zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1

<sup>7</sup> *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>8</sup> *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

#### 4.1.2 Flächennutzungsplan

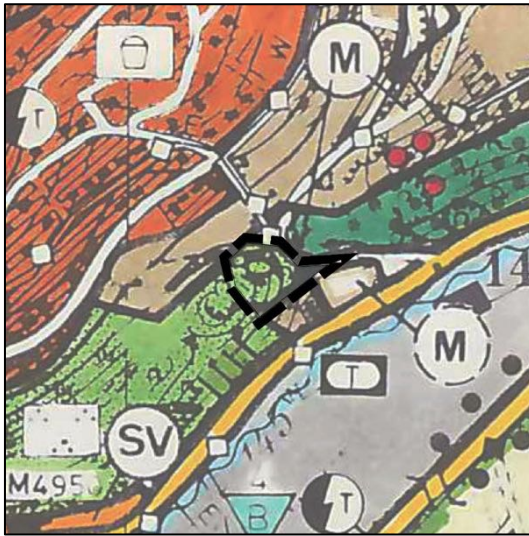


Abbildung 10: Flächennutzungsplan vor der Änderung



Abbildung 11: Flächennutzungsplan nach der Änderung

Der Bebauungsplan zur FNP-Änderung sieht vor, im nördlichen Teilbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Solms stellt das Plangebiet in diesem Bereich als „Grünfläche – Parkanlage/Grünanlage“ dar. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben. Im Rahmen der Änderung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der südlich angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die im Bebauungsplan dort enthaltene Festsetzung als „Mischgebiet“ (MI) entspricht dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“). Hier besteht demnach kein Änderungsbedarf.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## 5 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wetzlarer Straße, 3. Änderung“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.