

Stadt Bad Camberg

**Bebauungsplan „Im Stocksweg“
mit Änderung des Flächennutzungsplans**

Begründung

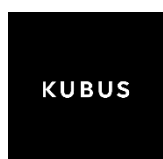


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltung	8
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	9
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	9
5.1.1	Gewässerschutz	9
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz	10
5.1.3	Erschließung	11
5.2	Verkehr.....	12
5.3	Landwirtschaft.....	13
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	13
6	Bodenordnung, städtebauliche Daten	14

Wetzlar, Januar 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die ausgewiesenen und bestehenden Gewerbeflächen der Stadt Bad Camberg sind vollständig ausgenutzt. Zuletzt wurde mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9 + 10“, 1. Ergänzung noch eine kleinräumige Arrondierung zur Schaffung der Entwicklungsmöglichkeiten eines ansässigen Unternehmens in der Dieselstraße in Bad Camberg geschaffen. Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben sind nicht mehr vorhanden. Die Ausweisung ergänzender gewerblicher Bauflächen ist deshalb seit längerem Bestandteil der stadtentwicklungspolitischen Diskussionen. Insgesamt wird es als wichtig erachtet, unter den gegebenen topografischen Rahmenbedingungen und dem durch die Trasse der im Neubau befindlichen Bundesstraße 8 gesteckten Rahmen, Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung zu generieren.

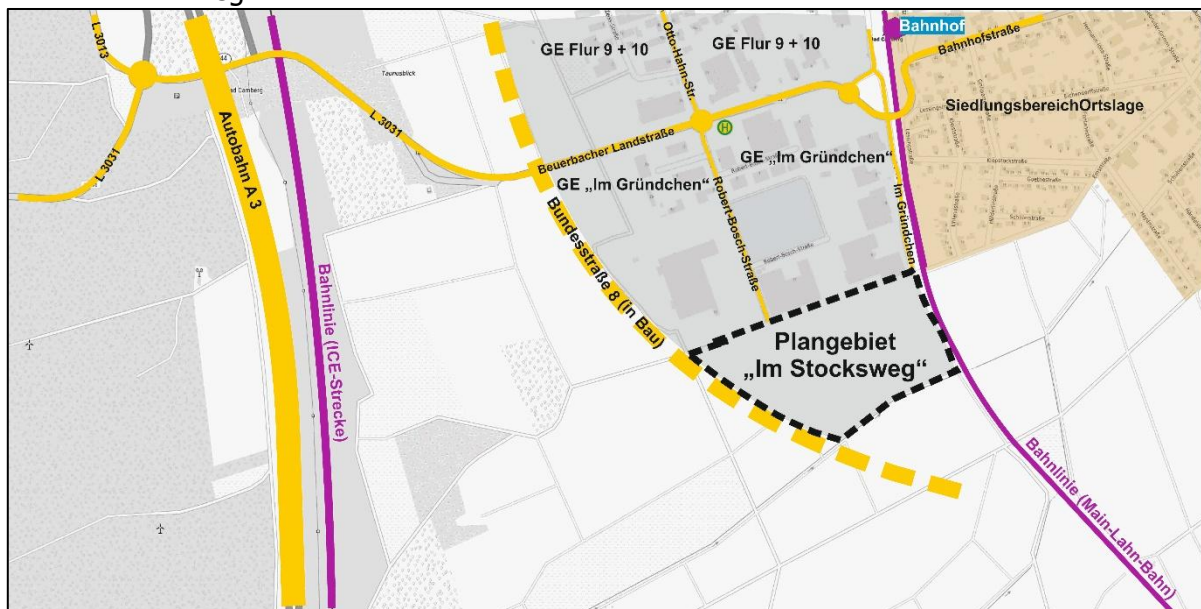
Aktuell liegen der Stadtverwaltung (Stand Dezember 2025) zwanzig Anfragen lokaler und regionaler Unternehmen für Gewerbegrundstücke vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihren Sitzungen am 26.04.2023 und am 06.03.2025 Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahren ist es, die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Im Gründchen“ (GE und SO, Hagebaumarkt) und „Im Gründchen II“ im Westen der Kernstadt um dem aktuellen Bedarf zu folgen und entsprechende Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Gebiets mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Im Stocksweg“



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Anschluss an die Gewerbegebiete an der Robert-Bosch-Straße („Im Gründchen“ und „Im Gründchen II“).

Im Osten wird das Plangebiet von der Trasse der Main-Lahn-Bahn (Taunusstrecke) begrenzt, im Westen von der im Neubau befindlichen Trasse der Bundesstraße 8. Die südliche Plangebietsgrenze bildet ein namenloser Graben.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Bad Camberg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt. Zum Stand des Bebauungsplanvorentwurfs befindet sich der Regionalplan Mittelhessen in der Neuaufstellung, die Beteiligungsverfahren sind abgeschlossen. Dem Regionalplanentwurf (Stand 2025) wird hier in Bezug auf die Darstellungen für Bad Camberg die Qualität von „*in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung*“ zugesprochen“.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 und nach dem Regionalplanentwurf 2025 liegt der Planbereich innerhalb Vorranggebiet (VRG) *Industrie und Gewerbe*.

Im Siedlungsbestand stehen keine Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorhanden, die im Sinne einer Nachverdichtung der planungsrechtlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes genutzt werden können.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

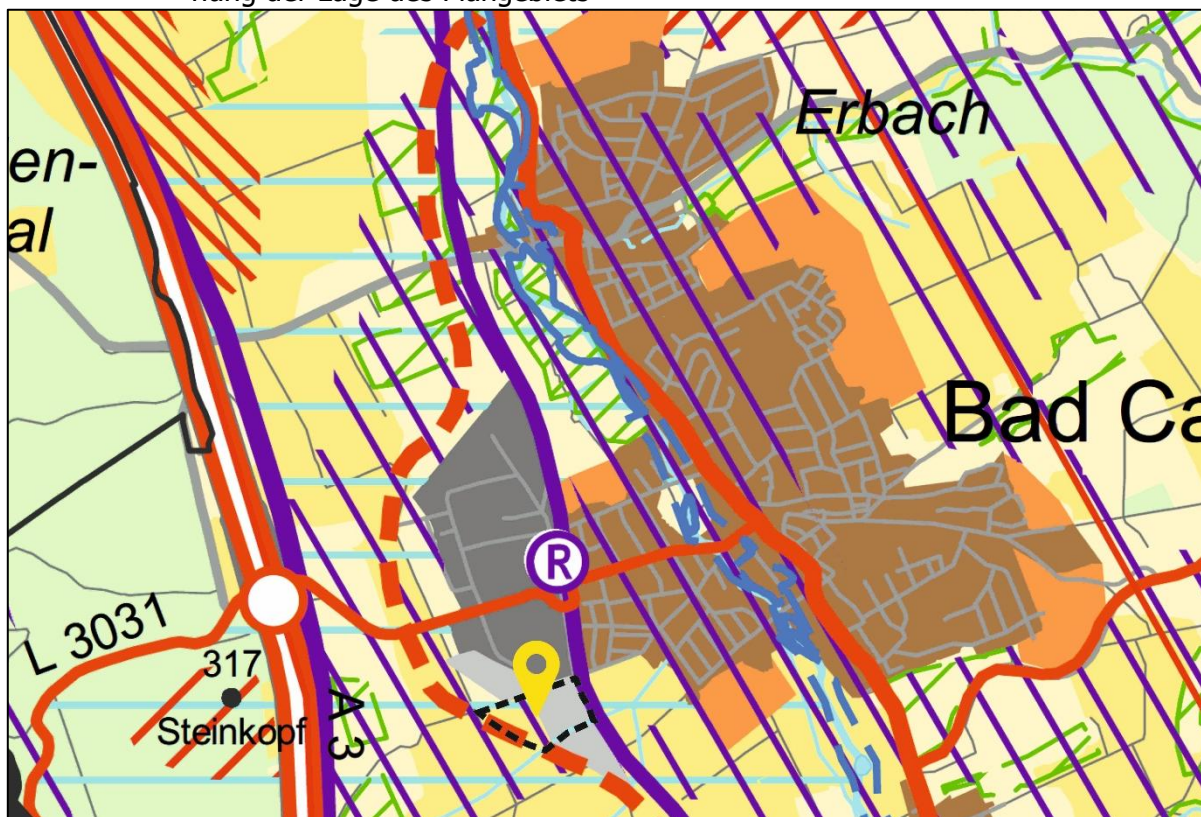
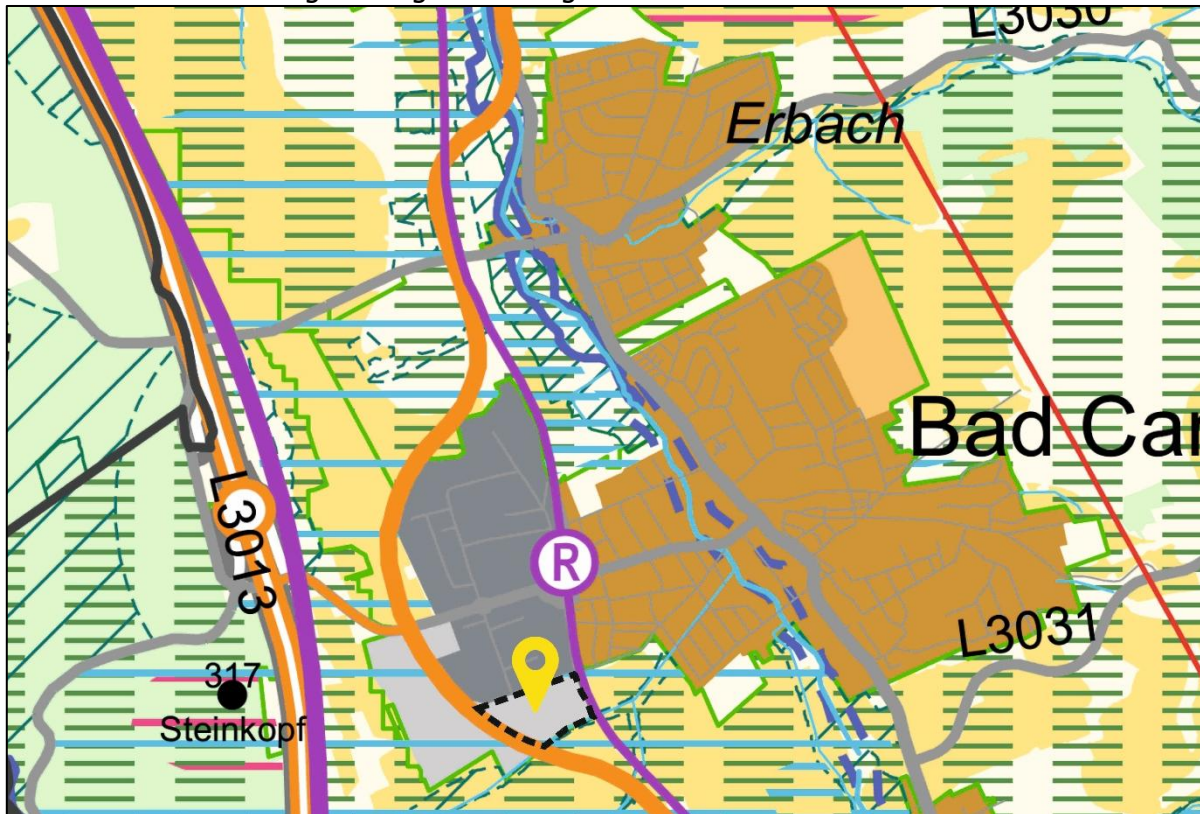


Abbildung 3: Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

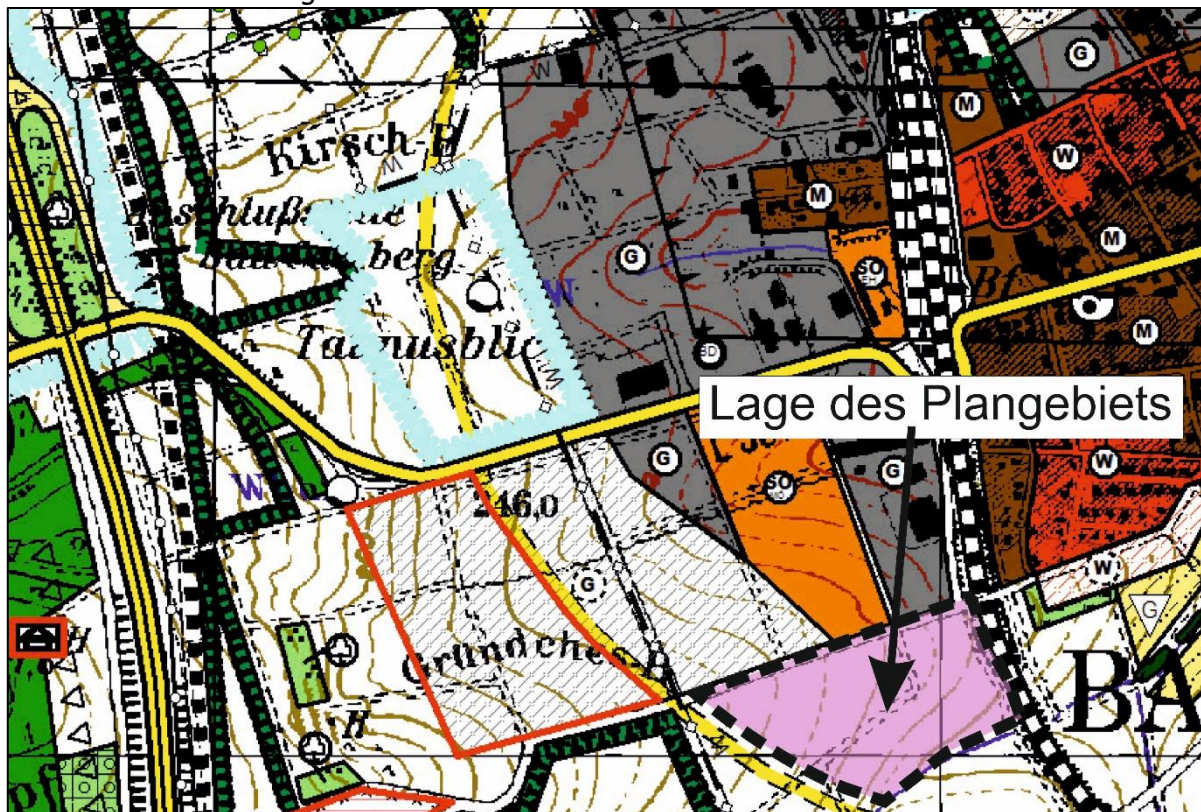


3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Fläche für die Landwirtschaft („Weißfläche“) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Bad Camberg (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert. Zur Steuerung einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden Bodennutzung werden einzelne Nutzungstypen in dem Gebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés und ähnliche Betriebe leerstehende Gebäude übernehmen. Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets besteht bereits eine Spielhalle. Weitere Einrichtungen dieser Art sollen in den Gewerbeflächen nicht zugelassen werden, um der Entstehung von Funktionsverlusten und städtebaulichen Spannungen vorzubeugen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante ($OK_{max.}$). Die Oberkante gilt für die Gebäude und darf insbesondere durch Anlagen zur Energie- und Wärmege- winnung überschritten werden (Berücksichtigung der Belange für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 der in der Baunutzungsverordnung definierte Orientierungswert für Obergrenzen ausgeschöpft. Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Ansiedlungs- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

In dem Gewerbegebiet wird ist die Zahl der Vollgeschosse für das äußere städtebauliche Erscheinungsbild ohne Belang. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung werden deshalb maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung baulicher (Haupt)Anlagen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude unzulässig, unabhängig davon, ob es sich um Haupt- oder Nebenanlagen handelt. Erdgleiche Nebenanlagen, z.B. für Lagerzwecke oder Umfahrungen, können zugelassen werden.

Auf die „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die Trasse der in Bau befindlichen Bundesstraße 8 (Ortsumgehung Bad Camberg) an. Die Anforderung des Fernstraßengesetzes, nach der vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Abstand von 20 m einzuhalten ist, wird in der Plankarte durch die Darstellung des gesetzlichen Abstandsbereichs Rechnung getragen. Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen soll ein näheres

Heranrücken an die Bundesstraße ermöglicht werden. Aus diesem Grund reichen die überbaubaren Flächen näher an die Bundesstraße heran. Die Überschreitung ist geringfügig, zur Verdeutlichung ist der Lageplan der Bundesstraßenplanung redaktionell im Bebauungsplan hinterlegt.

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ausgehend von der Beuerbacher Landstraße (L 3031) erfolgt die verkehrliche Erschließung des Gebiets über die Robert-Bosch-Straße. Die Robert-Bosch-Straße wird verlängert und in einem Boden zur Straße „Im Gründchen“ geführt, die östlich, zwischen dem gleichnamigen Gewerbegebiet (Erschließungsstraße u.a. für Hagebaumarkt) und der Main-Lahn-Bahn verläuft.

Nach Prüfung von Alternativen für die innere Verkehrserschließung ist eine zusätzliche Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung vorgesehen. Damit werden die Voraussetzungen für eine der bekannten Nachfrage Rechnung tragenden Einteilung in einzelne Grundstücke geschaffen. So erlaubt der Bebauungsplan eine flexible Einteilung in Grundstücke unterschiedlichster Größe. Eine beispielhafte Flächenaufteilung ist Bestandteil der Erschließungsplanung (vgl. Abb. 4).

In der Verlängerung der Emsstraße (östlich der Bahnlinie) führt ein befestigter Landwirtschaftsweg nach Westen (Wegeparzelle Flurstück 17/1). Er grenzt unmittelbar an die bebauten Gewerbeflächen des Gebiets „Im Gründchen“ an und dient der Erschließung der Landwirtschaftsflächen zwischen Ortslage und IVE-Strecke/ Autobahn A 3. Dieser Weg quert zukünftig die Bundesstraße. Für die Erschließung des Gebiets ist er nicht erforderlich, der Landwirtschaftsweg kann zukünftig über die neuen Erschließungsstraßen geführt werden. Der Weg hat jedoch Bedeutung als Fußwegeverbindung und in dem Weg sind Versorgungsleitungen geführt. Er wird als Verkehrsfläche beibehalten.

Im Osten wird der hier vorhandene Landwirtschaftsweg, der entlang der Bahnlinie die Landwirtschaftsflächen im Süden anbindet, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Bundesstraße hin ist klarstellend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltung

Das Gebiet ist topografisch und erschließungstechnisch anspruchsvoll. Frühzeitig wurde deshalb ein Fachbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt und das städtebauliche Konzept mit der technischen Planung abgestimmt. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses finden im Bebauungsplan ihren Niederschlag u.a. in der Führung der Verkehrsflächen. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist, ergänzend zu Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken, der Einbau einer zentralen Rigole vorgesehen. Die dafür vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Parallel zur Bauleitplanung wird die Erschließungsplanung entwickelt. Die Behandlung bzw. die Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Vermeidung von Überschwemmungen ist eine wichtige und herausfordernde Aufgabe. In den Abstimmungen zum Entwässerungskonzept wurde festgelegt, dass die Rückhaltung/ Bewirtschaftung des Niederschlagswassers dezentral erfolgen soll. Somit ist für die privaten Grundstücke eine Festsetzung auf der Grundlage des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) eine Vorschrift zur Wasserrückhaltung mit definierten Volumenanforderungen aufzunehmen¹.

1 Aus § 37 Abs. 2 HWG: Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen, die innerhalb des Plangebiets der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets ist bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen mit Anpflanzungen von Laubsträuchern und Bäumen zu gestalten sind. Die Größe dieser Flächen ist nach der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 zu berechnen. Damit sind im Ergebnis 20 % des Gewerbegebiets als ökologisch wirksame Grünflächen mit neu angelegten Lebensraumstrukturen zu gestalten.

Grundstücksbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen darüber hinaus auch Funktionen zur Anpassung an den Klimawandel und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung Bad Camberg hat in ihren Sitzungen am 26.04.2023 und am 06.03.2025 die Beschlüsse zur Einleitung des städtebaulichen Planungsverfahrens gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III der festgesetzten Wasserschutzgebiete „Herrnau I+II“ und des Wasserschutzgebiets „Wacholderwiese“ (StAnz. Nr. 13 vom 29.03.1999 und StAnz. Nr. 49 vom 05.12.2016). Die in den Verordnungen erlassenen Ge- und Verbote zum Trinkwasserschutz sind in der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf das Verbot zum Versenken oder Versickern von Abwasser, einschließlich des auf öffentlichen Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen.

Der das Plangebiet im Süden begrenzende Graben ist im HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen als Gewässer III. Ordnung verzeichnet, zu dem nach § 23 Hessisches Wassergesetz ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Der Graben führt nur bei Regenwetter Wasser. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist in der Planung berücksichtigt, die

den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

darin liegenden Grundstücksteile sind als Bestandteil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach der Starkregen-Hinweiskarte (2022) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hohem Starkregenhinweis-Index, die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist nicht erhöht. Die Fließpfade folgen dem Gelände, ausgerichtet auf das Fließgewässer. Die als Ackerland genutzten Flächen sind mit einer Hangneigung von 2% bis 5% (wenig gefährdet) sowie von 5% bis 10 % (mäßig gefährdet) gekennzeichnet.

In der Erschließungsplanung werden die sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden Anforderungen berücksichtigt, die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen nicht befestigten Flächen und dessen gedrosselte Ableitung in den Vorfluter berücksichtigt. Es keine spürbare Risiko-Verschärfung für die östlich der Bahnlinie liegenden Siedlungsbereiche erwartet.

5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes sind zum Planungsstand Vorentwurf nicht bekannt.

Kampfmittel:

Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum Vorentwurf nicht vor, der Kampfmittelräumdienst wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren bis sehr hohen Erfüllungsgrad.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel² sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

2 § 1a Abs. 1 Satz 1 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.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen³

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Es ist dargelegt, dass zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs keine Ressourcen im besiedelten Bereich bestehen, die im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bieten. Die gewerbliche Entwicklung Bad Cambergs ist, auch durch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf die Gebiete westlich des Stadtgebiets mit der Anbindungsmöglichkeit an die Autobahn A 3 und den bestehenden Gewerbeflächen vorgezeichnet. Dies ist auch über die raumordnerischen Zielsetzungen bestätigt. Besser geeignete und bodenverträglichere Alternativen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe *„Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“* untersucht.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt *„Boden - mehr als Baugrund“* des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzhinhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt *„Bodenschutz für Bauausführende“* verwiesen⁴.

5.1.3 Erschließung

Für die Erschließung des Gebiets müssen die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen hergestellt werden.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich und über die Wasserschutzgebietsverordnung unzulässig. Das Wasser wird über den am südlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Graben dem Emsbach (ca. 800 m östlich des Plangebiets) zugeleitet. Vor Einleitung in den Graben wird das Regenwasser zurückgehalten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll dezentral erfolgen. Hierfür wird den zukünftigen Grundstücken eine Einleitebeschränkung gemäß den Auflagen der unteren Wasserbehörde auferlegt. Im Bebauungsplan wird dem durch eine Festsetzung zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf der Grundlage von § 37 Abs. 2 HWG Rechnung getragen.

Das von den öffentlichen Flächen abfließende Wasser wird in einer zentralen Rückhalteeinrichtung vorgeklärt und gedrosselt abgeleitet. Diese zentrale Rückhalteeinrichtung (Rigolen) ist im Osten des Gebiets neben der Erschließungsstraße angeordnet. Von hier aus erfolgt die Wasserableitung in einem neu anzulegenden Graben parallel zum hier verlaufenden Wirtschaftsweg, der in den Graben mündet. Die notwendigen hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden Bestandteil des Antrags auf Erlaubnis zur Regenwassereinleitung in das Gewässer.

³ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

⁴ https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

Keine unmittelbare Anbindung wird es an die neue Bundesstraße 8 (Ortsumfahrung Bad Camberg) geben. Zu dieser Straße sind nach § 8 Fernstraßengesetz Abstandsflächen einzuhalten, innerhalb derer bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Der Abstand beträgt für Hochbauten 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und gilt gleichermaßen für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Darüber hinaus gilt für bauliche Anlagen in einem Abstandsbereich von 40 m eine Baubeschränkung. Hier bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Beide Abstandszonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die genannten Verbote/ Beschränkungen gelten nicht, wenn ein Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast für die Bundesstraße zustande gekommen ist. Die Interessen des Straßenbaulastträgers werden von Hessen Mobil vertreten. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Dezember eine Anfrage an die Behörde gerichtet, ob der Errichtung von Lagerflächen und Stellplätzen in der Bauverbotszone zugestimmt werden kann. Nach Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs ist festzustellen, dass die Unterschreitung des 20 m-Abstands zwischen ca. 5 m und maximal 8 m beträgt. Im Sinne einer möglichst optimalen Flächenausnutzung ist die Anfrage auf die Errichtung von Gebäuden zu erweitern.

Die Bundesstraße verläuft teilweise in einem Einschnitt, teilweise auf einem Damm.

Das straßenrechtliche Verbot zur Anlage direkter Zufahrten ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

5.3 Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Inanspruchnahme der Flächen, die der Erzeugung von Lebensmitteln dienen, kritisch zu sehen. Es ist dargelegt, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für Gewerbeansiedlungen in Bad Camberg keine anderen Flächen herangezogen werden können. Diesem Umstand kommt die Obere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Neuaufstellung nach und legt für die gewerbliche Entwicklung zwischen der Kernstadt und der Autobahn A 3 entsprechende Bereiche großflächig als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe fest. Nach der strategischen Umweltprüfung zum Regionalplan sind durch die Gebietsausweisung aufgrund der Vorbelastung durch den Neubau der B 8 keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (Schutzgut Fläche, Boden Prüfkriterium „Ertragssichere Böden“).

Für die Gebietsausweisung stehen also keine Flächen mit geringeren Folgen für den Belang der Landwirtschaft zur Verfügung. Der Erwerb der Flächen durch die Stadt Bad Camberg ist nach den Beteiligungen der Eigentümer gesichert.

5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch artenschutzrechtliche Untersuchungen und sind Bestandteil der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Einbindung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das städtebauliche Planungsverfahren ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-

Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzwerks (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Diese Untersuchungen haben zum Ergebnis, die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelswelt im Eingriffsgebiet insgesamt als gering einzuschätzen sind.

Zwei Brutreviere der planungsrelevanten Feldlerche werden verloren gehen, können aber durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden. Zusammen mit Bauzeitenregelungen und ggf. Vergrämuungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsraum konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Feldhamstern oder Reptilien gefunden werden, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die mit dem Geltungsbereich überplanten privaten Grundstücke werden von der Stadt Bad Camberg erworben. Abhängig von der endgültigen Abgrenzung der Verkehrsflächen der Bundesstraße 8 kann die Durchführung bodenordnender Maßnahmen sinnvoll und notwendig werden.

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt die nachstehend tabellarisch aufgelistete Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen (ca.-Angaben in Quadratmeter).

Teilfläche	Fläche	
	Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet (Grundstücksflächen)	61.606	82,25 %
Überbaubare Fläche in Baugrenzen	49.919	
Nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	11.687	
Verkehrsfläche - Straße	8.410	11,2 %
Verkehrsfläche - Landwirtschaftsweg	1.042	1,4 %
Versorgungsfläche	766	1,0 %
Kompensationsflächen	2.567	3,45 %
Wasserfläche	532	0,7 %
	74.923	100 %