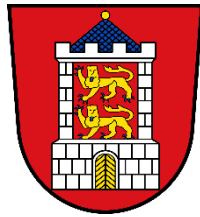


**Stadt Bad Camberg
Stadtteil Würges**



**Bebauungsplan „Kachel“
mit Flächennutzungsplanänderung**

Umweltbezogene Stellungnahmen
aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Von: Rudolph, Gerrit <g.rudolph@limburg-weilburg.de>
Gesendet: Mittwoch, 30. April 2025 14:01
An: Stadtplanung | KuBuS
Cc: Lerke, Agnieszka; Bauer, Silke
Betreff: AW: B-Plan "Kachel" mit Änderung des FNP, Bad Camberg-Würges

Guten Tag,

wie angekündigt erfolgt nun unsere Stellungnahme (UNB) noch im Lauf der 18. KW.
FNP-Änderung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

B-Plan:

1. Bewertung der Nebenanlagen und Stellplätze etc. mit 6 Wertpunkten/m²: Diese Bewertung ist nur gerechtfertigt, wenn die Teilversiegelung und/oder Versickerung bodenphysikalisch machbar ist und in der Realität nachgewiesen (und kontrolliert) werden kann. Die in den textlichen Festsetzungen erwähnten Ausnahmen für Barrierefreiheit wirken sich in unvorhersehbarer Weise auf die tatsächlichen Quadratmeter aus. Diese Sachverhalte sind in der Bilanz zu berücksichtigen.
2. Die Maßnahme C2 ist dem Sinn und Zweck nach eine CEF-Maßnahme und muss funktionsfähig durchgeführt sein, bevor mit den Beeinträchtigungen der Brutreviere der Stare begonnen wird. Hierzu genügt es nicht, die Maßnahme vage zu beschreiben. Es muss gewährleistet sein, dass sie durchführbar und auch rechtlich umsetzbar ist. Dazu ist eine Erforschung des Umfelds auf geeignete Niststandorte erforderlich. Ferner ist zu klären, ob die Mitwirkung bzw. Erlaubnis Dritter erforderlich ist, z. B. für die Anbringung an privaten Gebäuden.
3. Die geplante Festsetzung zur Sicherung und Verbringung von Totholz leidet an Unbestimmtheit. Es ist unklar, ab welchen Abmessungen ein Stück Totholz einschlägig ist - theoretisch ist schon ein herabgewehter Zweig „liegendes Totholz“. Ferner ist unklar, was unter den „angrenzenden Bereichen“ zu verstehen ist, auf die das Totholz verbracht werden soll, und ob es solche Bereiche überhaupt gibt, ohne auf das Wohlwollen Dritter angewiesen zu sein.
4. Es fehlen Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, z. B., an Glasflächen. Maßstab dafür sollte der heutige Stand der Forschung sein. Nach unserer Kenntnis ist dieser recht gut in der nachfolgend verlinkten Broschüre dargestellt: [Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas & Licht" | NABU-Shop](#)
5. Berichtspflichten und Abstimmungspflichten gegenüber der UNB sollten so zu verstehen sein, dass (natürlich) auch das Stadtbauamt der Stadt Bad Camberg in Kenntnis gesetzt wird.



Freundliche Grüße
im Auftrag

Gerrit Rudolph

Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz
Naturschutz
Schiede 43
65549 Limburg
Telefon: [06431/296-266](tel:06431/296-266)
Fax: 06431/296-494
E-Mail-Funktionspostfach: 30.73@limburg-weilburg.de

E-Mail: g.rudolph@limburg-weilburg.de

Internet: <https://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<https://www.landkreis-limburg-weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Von: Rudolph, Gerrit

Gesendet: Montag, 17. März 2025 17:30

An: 'stadtplanung@kubus-group.com'

Cc: 'Lerke, Agnieszka'

Betreff: B-Plan "Kachel" mit Änderung des FNP, Bad Camberg-Würges

Guten Tag,

Sie haben um Stellungnahme zu dem o. g. B-Plan gebeten. Fristablauf ist am 18. April 2025.

Wegen der Änderung des Flächennutzungsplans ist der Vorgang im Naturschutzbeirat zu erörtern. Die nächste Sitzung ist für den 29. April angesetzt. Ich bitte daher um Fristverlängerung bis zum Ende der 18. Kalenderwoche (2. Mai).



Freundliche Grüße
im Auftrag

Gerrit Rudolph

Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg

Amt für Öffentliche Ordnung

Bauen und Naturschutz

Naturschutz

Schiede 43

65549 Limburg

Telefon: [06431/296-266](tel:06431/296-266)

Fax: 06431/296-494

E-Mail-Funktionspostfach: 30.73@limburg-weilburg.de

E-Mail: g.rudolph@limburg-weilburg.de

Internet: <https://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<https://www.landkreis-limburg-weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

KuBuS planung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Landwirtschaft

Frau Gros

18

06431 296-5809 (Zentrale: -0)

06431 296-5968

s.gros@Limburg-Weilburg.de

**Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar**

Schiede 43, 65549 Limburg

3.1- TgNr. 12/25

3.2- TgNr. 16/25

Bad Camberg

16. April 2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan „Kachel“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§§ 4 I, 2 II BauGB)

Guten Tag,

wie in den Planunterlagen beschrieben sind 3,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von dem oben genannten Vorhaben betroffen. Laut Regionalplan handelt es sich vor allem um „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Demnach soll in diesem Gebieten laut Regionalplan die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Insgesamt verlieren zwei landwirtschaftliche Betriebe unwiederbringlich Dauergrünland- und Ackerflächen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ein landwirtschaftlicher Betrieb verliert insgesamt 1,19 ha Ackerfläche, sowie 1,03 ha Dauergrünland. Damit fallen dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Futtererzeugung sowie Lebensmittelproduktion weg, sondern auch die Grundlage für die

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet

Facebook

Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Einkommenstransferleistungen Betriebsprämie und Ausgleichszulage, sowie Leistungen im Rahmen der Agrarumweltprogramme, hier Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM). Solche entgoltenen Leistungen sind regelmäßig einkommensrelevante Gegenstände von landwirtschaftlichen Betrieben.

Besonders kritisch an der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans ist die damit einhergehende Annäherung der Wohnbebauung zu einer im Außenbereich bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte. In 2019 wurde die Tierhaltung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes an diesen neuen Standort ausgesiedelt. Dazu wurde in direkter Nähe, etwa 200m Entfernung, des geplanten Baugebietes ein Rindermaststall mit entsprechend erforderlicher Mistlagerung für insgesamt 83 GV (Großvieheinheiten) errichtet. Dieses Vorhaben wurde mit der Einwilligung der Stadt Bad Camberg realisiert. Des Weiteren wurde der Neubau über das Agrarinvestitionsförderungsprogramm AFP in 2020 gefördert. In etwa 300.000€ Fördergelder seitens der EU, des Bundes und von Hessen sind in das Vorhaben geflossen. und hat eine Zweckbindung von mindestens 12 Jahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kachel“ rückt die Wohnbebauung so nah an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran, dass der Betrieb definitiv in seiner Entwicklung behindert wird. Zusätzlich sind Immissionen seitens der Tierhaltung als auch potentielle Lärmimmissionen zu erwarten, welche negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung haben könnten. Vorab sollte den sich abzeichnenden Konflikten zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Betrieben vorgebeugt werden. Diesbezüglich verweisen wir auf das Urteil des Hessischen Verwaltungs-Gerichtshof in Kassel, in dem der Stadt Nidda die Realisierung eines Wohngebietes versagt wurde. Grund sind vor allem mögliche Lärmemissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes, welche in direkter Nähe zum Plangebiet liegt.

Angesichts der bestehenden Vorranggebiete Siedlung Planung gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 im Umfeld von Bad Camberg ist die Wahl des nun vorgesehenen Plangebietes mit seinen bestehenden Vorbelastungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Konfliktpotential zwischen den zukünftigen Eigenheimbesitzern und den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben nicht nachvollziehbar.

Die geplanten Kompensationen betreffen teilweise ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit der Anlage von Blühstreifen im Wechsel mit Schwarzbrachen verliert ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb wertvolle Ackerflächen, die damit der Lebens- und Futtermittelproduktion nicht mehr zur Verfügung stehen.

Bei Umsetzung diese Kompensation muss sichergestellt werden, dass die betroffenen Flächen ihren Ackerstatus behalten und ein Wechsel der Blüh- bzw. Schutzstreifen regelmäßig stattfindet, um einen verträglichen phytosanitären Zustand der Flächen zu wahren. Wir weisen darauf hin, dass bei der Anlage der Schwarzbrachen sichergestellt werden muss, dass eine Selbstbegrünung dieser über die Vegetationsperiode hinweg, gegeben ist.

Die geplanten CEF-Maßnahmen auf den mit G4 und G5 gekennzeichneten Flächen zerschneiden einen bestehenden landwirtschaftlich wertvollen Ackerschlag (Gemarkung Würges, Flur 11 / Flurstück 32). Für die weitere Planung regen wir unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z.B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen realisiert werden. Sind Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dennoch unumgänglich, sind diese mit der örtlichen Landwirtschaft bzw. den Bewirtschaftern dokumentiert abzustimmen.

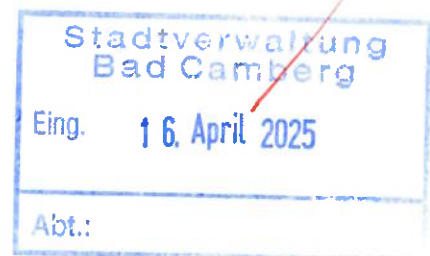
Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kachel“.

Der Belang Landwirtschaft wiegt in diesem Verfahren so stark, dass nach unserer Ansicht eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich ist.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Saskia Gros



Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

Botanische Vereinigung für Naturschutz
in Hessen (BVNH) e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Bund f. Umwelt u. Naturschutz Deutschland e. V.
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Landesverband Hessen
Westerwald-Verein e. V.

Landesjagdverband Hessen e. V.
Jagdclub Limburg
Jägervereinigung Oberlahn e. V.

NaBu Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2
Einwurfeinschreiben

An die Gemeindegremien der Stadt Bad Camberg
Rathaus
65520 Bad Camberg

Betr: B-Plan „Kachel“, Stadtteil Würges mit FNP-Änd., gem. § 4.1 BauGB.
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Kubus, Wetzlar, von 2025-03-13 an BUND /Dr. J. Rau,
und Zusendung der Unterlagen 2025-03-17.

Sehr geehrte Damen und Herren! ,
Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich Ihnen für die
Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der gedruckten Unterlagen. Im Namen und Auftrag
dieser LVe nehme ich Stellung zu dieser Planung.

B - Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplans

B - 1 Anlass, ... Zu vollständigen Sätzen Stellung zu nehmen ist leichter als zu unvollständigen.

B - 3.1 ...Raumordnung: In den mir vorliegenden Unterlagen fehlt ein Leerstandskataster und
ebenso eine Begründung für die planerische In-Anspruch-Nahme eines Vorbehaltsgebietes für
die Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollten als solche respektiert und nicht für
Anderes festgesetzt werden.

B - 3.3 ... Alternativenprüfung: **besser als* - und der Bezugspunkt fehlt, vielleicht besser als
die Kirchturmspitze -?-.

F Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche

5.1 Solarenergie: Um die gesetzlichen Ziele für den Klimaschutz zu erreichen müssen nicht nur
60% der Dachflächen sondern mindestens 80% für Solarenergie genutzt werden. Das gilt auch
für gegebenenfalls begrünte Dächer

Zum Umweltbericht

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme muss als etabliert nachgewiesen sein, bevor mit der Umsetzung der zu beschließenden Planung begonnen werden kann.

Zum Schutz dämmerungs- und nachaktiver Tiere, besonders Insekten, dürfen die Lampen der

Außenbeleuchtung weder nach oben noch zur Seite sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten abstrahlen. UV- und Blaulicht-Anteile müssen durch entsprechende Filter ausgeschlossen werden. Die Anlage wird durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr gesteuert.

Die Angaben zur Fauna des Plangebiets machen den Eindruck, als ob Feldhamstervorkommen gar nicht geprüft worden seien.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem jeweiligen Beginn der Bebauung durchzuführen und das ist zu kontrollieren.

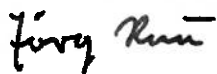
Sollten die Bauherren besonders hoch wachsende Bäume wählen, so mögen sie, bitte, auf den entsprechenden Abstand von den Gebäuden achten. Ein Baum kann aus den verschiedensten Gründen umfallen - z. B. Blitzschlag, Sturm, Wurzelfraß oder Fäulnis. Je höher der Baum desto größer der Schaden.

Pflanzliste 1: Berberitze/Sauerdorn - *Berberis vulgaris* ist Zwischenwirt für den Weizenrost und deshalb nicht zu empfehlen. Schlehe/Schwarzdorn - *Prunus spinosa* ist ein wertvoller Strauch, durch seine Vermehrung per Wurzelausläufern allerdings schwer zu kontrollieren.

Zusammenfassung: Die von mir vertretenen Lve raten von der weiteren Verfolgung des vorliegenden B-Plans ab, auch unter der Berücksichtigung des eben veröffentlichten B-Plans „Am Sträßchen und der weiteren B-Pläne, die noch im Verfahren sind. Wohnraum und Arbeitsplätze sollten nah beieinander liegen. Die von Ihnen geplanten Wohnmöglichkeiten dienen in erster Linie den Auspendlern. Nachhaltig ist das nicht.

Bitte, senden Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme allen im Briefkopf aufgeführten Landesverbänden bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene.

Mit freundlichen Grüßen i. A. der o. g. Lve
Niederzeuzheim, 2025-04-15



**Kursivschrift: Zitate aus dem vorliegenden Plan*

(Dr. J. Rau)



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00038#2025-00001

Bearbeiter/-in: Karin Wagner
Telefon: +49 (641) 303 2353
Telefax:
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 15. April 2025

**Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg;
Bebauungsplan „Kachel“ im Stadtteil Würges
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)**

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 3,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert von einem *VBG für besondere Klimafunktionen*. Im nördlichen Bereich ist randlich ein *VBG für Natur und Landschaft* betroffen.

In den VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Eine Flächeninanspruch-

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

nahme ist hier für die Eigenentwicklung bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass das Plangebiet überwiegend intensiv ackerbaulich sowie als Pferdeweide genutzt wird. Außerdem geht aus der Begründung hervor, dass die Böden hier als gering bis mittel eingestuft werden. Eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft fehlt. Hier ist eine Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzugs zu ergänzen.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktionen und der Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, soll vermieden werden. Der Ausstoß luftunhygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzlich Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Mehr als eine Erwähnung dieses Grundsatzes der Raumordnung ist nicht zu finden. Dementsprechend ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen zu ergänzen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Für Ortsteile, für die in der Karte keine VRG Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den VRG Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rand der Ortslage zulasten der VBG für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010). In der Begründung wird erwähnt, dass aufgrund der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken kein alternativer Standort für die Planung in Frage kommt. Den Planungsunterlagen ist jedoch keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen (Stichwort Baulückenkataster). Diese ist zu ergänzen. Eine Rechtfertigung der Flächeninanspruchnahme von ca. 3,3 ha im Außenbereich und der damit einhergehenden Ausweisung von ca. 45 Baugrundstücken ist mithilfe der Planungsunterlagen bisher nicht möglich. Insbesondere ist darzulegen, wie hoch der Bedarf an neuen Wohneinheiten ist und warum dieser nicht im Innenbereich gedeckt werden kann (Stichwort Interessentenliste).

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Regelungen zum maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf hin. Jede Gemeinde hat ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der VRG Siedlung Bestand zu

decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Da die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil bzw. in den Kernstädten stattfinden soll, soll der darüberhinausgehende Bedarf zu mindestens 50% innerhalb der VRG Siedlung Planung, die in der Regel in den zentralen Ortsteilen ausgewiesen sind, realisiert werden. Der restliche Anteil am maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf kann für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung der nicht-zentralen Ortsteile in Anspruch genommen werden.

Der künftige maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Bad Camberg insgesamt beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 nach gegenwärtigem Kenntnisstand voraussichtlich 15 ha.¹

Dies bedeutet im Fall der Stadt Bad Camberg, dass voraussichtlich mind. ca. 7,5 ha des Wohnsiedlungsflächenbedarfs an der Kernstadt umgesetzt werden sollten und die verbleibenden max. ca. 7,5 ha für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung der nicht-zentralen Ortsteile in Anspruch genommen werden können.

Der für den Stadtteil Würges voraussichtlich anzusetzende Anteil am künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2035 liegt, gemessen am Bevölkerungsanteil der Gesamtgemeinde, bei etwa 2,5 ha. Die vorliegende Planung übersteigt damit grundsätzlich den Eigenentwicklungsbedarf des Stadtteils.

Bevor die Planung abschließend raumordnerisch beurteilt werden kann, ist eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den VBG für Landwirtschaft und dem VBG für besondere Klimafunktionen zu ergänzen. Außerdem ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken aufzuzeigen sowie eine ausführliche Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich nachzureichen.

Insofern ist die Planung noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis:

Für dieses Vorhaben werden Flächen auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

¹ Ich verweise diesbezüglich auf den Beschluss Nummer 6 des Grundsatzpapiers zur Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zu Kapitel 2 „Bevölkerungsentwicklung“ und zu Kapitel 5.1 „Siedlungsflächen“ (Drucksache X/35, beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 13.07.2023). Demnach gelten die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 und nicht bereits ab dem 01.01.2018.

Grundwasser, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Ich weise Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hin. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf das Thema „Starkregen“ wurde auf den Seiten 12 und 13 der Begründung und den Seiten 37 und 38 des Umweltberichts eingegangen (hoher Starkregen-Index und nicht erhöhte Vulnerabilität).

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Dr. Schmidt, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4213)

Die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Neubaugebietes sind sehr unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

So ist beispielsweise zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht klar, ob das Plangebiet im Misch- oder Trennsystem entwässert werden soll.

Konsequenterweise finden sich ebenso keine Ausführungen dazu, inwieweit die bestehenden Abwasseranlagen für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebietes ausreichend bemessen sind, bzw. welche Ertüchtigungen, Erweiterungen oder Neubauten erforderlich sind.

Der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Plangebiets hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung ist aus den oben genannten Gründen nicht geführt. Die zur Beurteilung notwendigen Angaben sind daher zu ergänzen. Sofern eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet ist, kann dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Basierend auf dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen Neubaugebiete im Trennsystem entwässert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Falls ein Neubaugebiet nicht im Trennsystem entwässert werden soll, sind die Gründe hierfür entsprechend darzulegen.

I. V. m. der Entwässerung im Trennsystem ist die zentrale Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich der Einleitung in ein Oberflächen-gewässer vorzuziehen, insoweit eine Versickerung sinnvoll möglich ist.

Die Möglichkeit der zentralen Versickerung ist im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Erstellung eines solchen Gutachtens im Rahmen der nächsten Planungsschritte bereits vorgesehen ist.

Sofern eine Versickerung möglich ist, ist in diesem Kontext auch die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu beurteilen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser muss im Einklang mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik – hier: das neue DWA-Arbeitsblatt 138-1 (DWA-A 138-1) – erfolgen.

Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden soll, ist dies entsprechend zu begründen.

Das Neubaugebiet ist zum größten Teil nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) der Kläranlage Niederselters enthalten. Um für alle nachgeschalteten Entlastungsanlagen den Nachweis einer dem Stand der Technik entsprechenden Rückhaltung zu erbringen, muss die Schmutzfrachtberechnung entsprechend angepasst werden. Von Seiten des Kläranlagenbetriebsverbandes Ems- und Wörsbachtal (KBV) ist zeitnah eine vollumfängliche Aktualisierung der genannten SMUSI vorgesehen. Im Rahmen dieser Aktualisierung muss u. a. auch das o. g. Neubaugebiet berücksichtigt werden. Diesbezüglich ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen der Stadt Bad Camberg und dem KBV nötig.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

(Bearbeiterin: Frau Simon-Weiß, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4182)

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile

zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Huskaj, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von

§ 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Bei der o. g. Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte ersichtlich.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins erloschen). In einem dieser Felder wurde das Vorkommen von Erz nachgewiesen. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Im Stadtteil Würges der Stadt Bad Camberg sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,3 ha.

Ein 200 m entfernter landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem in der jüngeren Vergangenheit ein Stallgebäude errichtet wurde, sowie weitere landwirtschaftliche Betriebe werden durch diese Planung in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die in 200 m Entfernung errichtete Tierhaltung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes wurde im Jahr 2019 an diesen neuen Standort ausgesiedelt. Dazu wurde ein Rindermaststall mit der erforderlichen Mistlagerung für insgesamt 83 GV (Großvieheinheiten) errichtet. Dieses Vorhaben wurde mit Zustimmung der Stadt Bad Camberg realisiert. Darüber hinaus wurde der Neubau über das Agrarinvestitionsförderungsprogramm AFP 2020 gefördert. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe ist auszuschließen und sich abzeichnenden Konflikten zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Betrieben ist vorzubeugen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kachel“ rückt die Wohnbebauung so nahe an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran, dass dieser in seiner Entwicklung definitiv beeinträchtigt wird und die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes im Jahr 2019 ad absurdum geführt wird. Darüber hinaus sind Immissionen aus der Tierhaltung sowie potentielle Lärmimmissionen zu erwarten, die sich negativ auf die Wohnbebauung auswirken können. Den sich abzeichnenden Konflikten zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Betrieben sollte im Vorfeld vorgebeugt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Angesichts der bestehenden Vorranggebieten Siedlung Planung gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 im Umfeld von Bad Camberg ist die Wahl des nun vorgesehenen Plangebietes mit seinen bestehenden Vorbelastungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Konfliktpotential zwischen den zukünftigen Eigenheimbesitzern und den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben nicht nachvollziehbar.

Die geplanten CEF-Maßnahmen auf den mit G4 und G5 gekennzeichneten Flächen zerschneiden einen bestehenden landwirtschaftlich wertvollen Ackerschlag (Gemarkung Würges, Flur 11 / Flurstück 32). Für die weitere Planung rege ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen realisiert werden. Sind Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dennoch unumgänglich, sind diese mit der örtlichen Landwirtschaft dokumentiert abzustimmen.

Aufgrund des unwiederbringlichen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche, dem Vorhandensein von Vorranggebieten Siedlung Planung und dem sich abzeichnendem resultierenden Konfliktpotential zwischen neuem Wohngebiet und landwirtschaftlicher Tierhaltung lehne ich die vorliegende Planung für den öffentlichen Belang Landwirtschaft ab.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ströhlein, Dez. 31, Tel.: 0641/303-5549)

Forstliche Belange sind durch den o. g. Bebauungsplan nur mittelbar betroffen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an eine größere Baumgruppe über 30-jähriger Bäume auf Flst. 65 – wohlmöglich aus Feldgehölzen entstanden – an, die sich aufgrund ihrer Ausdehnung und ihres Alters bereits zu Wald i. S. d. § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) entwickelt hat. Die nordwestl. Grenze des Geltungsbereiches liegt im Gefahrenbereich dieses Waldes (30 m, ca. 1 Baumlänge).

Ich weise auf von der Waldfläche ausgehende Gefahren durch Windwurf / Astbruch durch Trocknis und Nassschnee und erhöhte Waldbrandgefährdung hin. Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erforderlich sind, sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Ich empfehle, die Baugrenzen im Gefahrenbereich des Waldes auf 35 m Entfernung zum Waldrand zurückzunehmen, um sowohl das vom Wald ausgehende Risiko für Sachschäden an Bauwerken und Personenschäden als auch das Waldbrandrisiko zu minimieren, ungehinderten Zugang von Einsatzfahrzeugen im Falle eines Waldbrandes zu gewährleisten und die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldrandes zu minimieren.

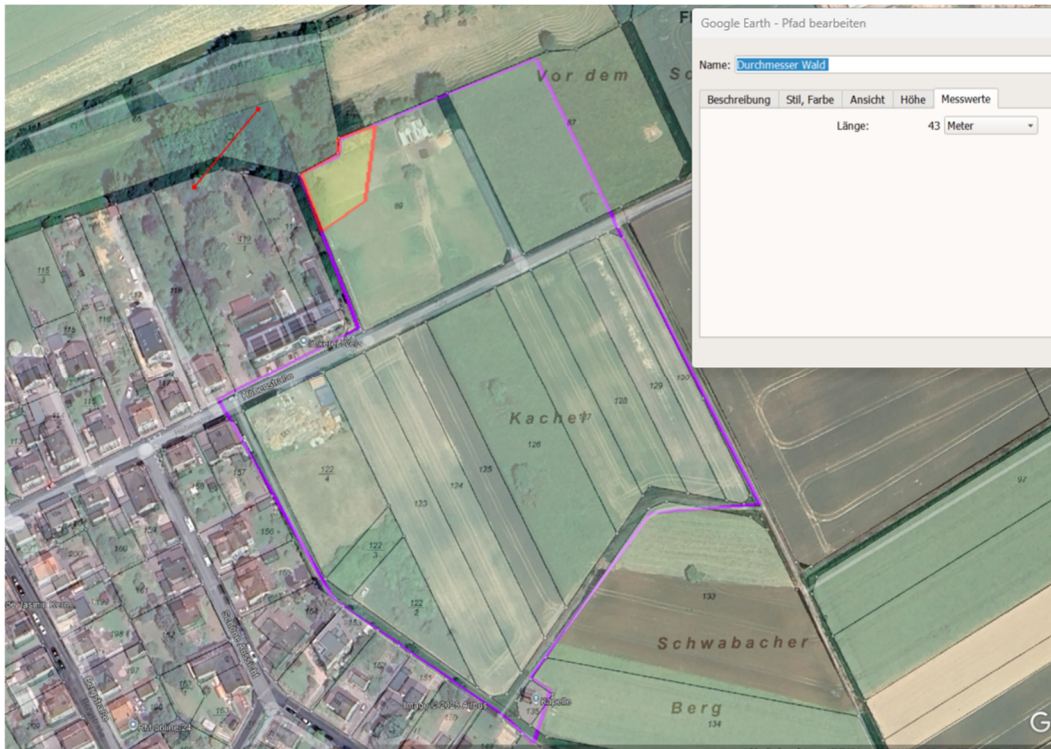


Abbildung 1 Geltungsbereich BPlan "Kachel" Bad Camberg OT Würges (lilafarbig umrandet) und Gefahrenbereich des Waldes innerhalb des Geltungsbereichs (rot umrandet, gelb ausgefüllt)

Ich weise außerdem darauf hin, dass nach § 8 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) im Wald und im Abstand von weniger als 100 Metern vom Waldrand

1. nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten werden oder offenes Licht gebraucht werden darf,
2. brennende oder glimmende Gegenstände nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden dürfen.

Nach § 8 Abs. 4 ist das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung nicht genehmigungspflichtig, sofern keine hohe Brandgefahr besteht. Es wird in diesen Fällen empfohlen, einen Sicherheitsabstand von ca. 30m zum Waldrand einzuhalten.

Nach § 8 Abs. 5 ist ein nach Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 genehmigtes oder nach Abs. 4 zulässiges Feuer ständig zu beaufsichtigen.

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken, da sich im Geltungsbereich kein Wald i. S. d. Hessischen Waldgesetzes befindet und auch die Ausgleichsmaßnahmen keine forstlichen Belange berühren.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Naturschutzgebietes oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (**§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**). Dieser Nachweis ist grundsätzlich auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

In der Begründung sollten nähere Erläuterungen zum tatsächlichen **Bedarf** an (weiteren) Wohnbauflächen im Stadtteil Würges im hier geplanten Umfang von ca. 3,3 ha erfolgen. Die diesbezüglichen Aussagen unter Ziff. 1 der Begründung sind nur sehr allgemein formuliert. Die Ausweisung des Baugebietes „Kachel“ mit ca. 45 Wohnbaugrundstücken (!) erfolgt danach aufgrund der *erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken (Interessentenliste)* bzw. des *vorhandenen Bedarfs zur Versorgung mit Wohnraum*. Es erfolgen jedoch keine näheren Erläuterungen bzgl. des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen bzw. der aktuellen Nachfragesituation; auch im Hinblick auf die „Interessentenliste“ erfolgen keine weiteren Angaben.

Nach den Ausführungen unter Ziff. 3.3 der Begründung (zum Bebauungsplan) zur „*Städtebaulichen Alternativenprüfung*“ ist das *erforderliche Flächenpotenzial zur innerörtlichen Nachverdichtung nicht ausreichend gegeben, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken*. Detaillierte Ausführungen im Hinblick auf eine tatsächliche **Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten** im Stadtteil Würges erfolgen jedoch nicht; potenziell verfügbare Bauflächen in der Ortslage bzw. ggf. im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (Baulückenkataster) werden nicht thematisiert. Die durchgeführte *Potenzialanalyse* (2021) bezieht sich offenbar gerade nicht auf potenzielle Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches (z.B. Baulücken); nähere Erläuterungen zur Potenzialanalyse bzw. den fünf hierbei untersuchten Teilbereichen erfolgen nicht.

Um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen, ist jedoch die Überprüfung potenziell verfügbarer Bauflächen im Innenbereich („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) zu dokumentieren. Dies ist auch der Fall, wenn die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan bereits (teilweise) als geplante Siedlungsfläche („Wohnbaufläche Planung“) ausgewiesen ist. Tatsächlich wird der betreffende Bereich aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Auch wenn die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Kachel“ grundsätzlich der kommunalen Siedlungsflächenplanung gemäß Flächennutzungsplan (2001) entspricht und das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht auch eine sinnvolle Fortführung der im Nordosten des Stadtteils bereits bestehenden Wohnbebauung darstellt, sind dennoch im weiteren Verfahren die Ausführungen zum **Bedarf** an Wohnbauflächen sowie die

Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten zu ergänzen, um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen.

Da für den Flächennutzungsplan grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie für den Bebauungsplan gelten, sind entsprechende Ausführungen – zur Vervollständigung – auch in der Begründung zur parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00037#2025-00001

Bearbeiter/-in: Karin Wagner
Telefon: +49 (641) 303 2353
Telefax:
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 15. April 2025

**Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Kachel“ im Stadtteil
Würges**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 13.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)**

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 3,3 ha eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert von einem *VBG für besondere Klimafunktionen*. Im nördlichen Bereich ist randlich ein *VBG für Natur und Landschaft* betroffen.

In den VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Eine Flächeninanspruchnahme

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

nahme ist hier für die Eigenentwicklung bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass das Plangebiet überwiegend intensiv ackerbaulich sowie als Pferdeweide genutzt wird. Außerdem geht aus der Begründung hervor, dass die Böden hier als gering bis mittel eingestuft werden. Eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft fehlt. Hier ist eine Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzugs zu ergänzen.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktionen und der Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, soll vermieden werden. Der Ausstoß luftunhygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzlich Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Mehr als eine Erwähnung dieses Grundsatzes der Raumordnung ist nicht zu finden. Dementsprechend ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen zu ergänzen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Für Ortsteile, für die in der Karte keine VRG Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den VRG Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rand der Ortslage zulasten der VBG für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010). In der Begründung wird erwähnt, dass aufgrund der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken kein alternativer Standort für die Planung in Frage kommt. Den Planungsunterlagen ist jedoch keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen (Stichwort Baulückenkataster). Diese ist zu ergänzen. Eine Rechtfertigung der Flächeninanspruchnahme von ca. 3,3 ha im Außenbereich und der damit einhergehenden Ausweisung von ca. 45 Baugrundstücken ist mithilfe der Planungsunterlagen bisher nicht möglich. Insbesondere ist darzulegen, wie hoch der Bedarf an neuen Wohneinheiten ist und warum dieser nicht im Innenbereich gedeckt werden kann (Stichwort Interessentenliste).

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Regelungen zum maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf hin. Jede Gemeinde hat ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der VRG Siedlung Bestand zu

decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Da die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil bzw. in den Kernstädten stattfinden soll, soll der darüberhinausgehende Bedarf zu mindestens 50% innerhalb der VRG Siedlung Planung, die in der Regel in den zentralen Ortsteilen ausgewiesen sind, realisiert werden. Der restliche Anteil am maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf kann für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung der nicht-zentralen Ortsteile in Anspruch genommen werden.

Der künftige maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Bad Camberg insgesamt beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 nach gegenwärtigem Kenntnisstand voraussichtlich 15 ha.¹

Dies bedeutet im Fall der Stadt Bad Camberg, dass voraussichtlich mind. ca. 7,5 ha des Wohnsiedlungsflächenbedarfs an der Kernstadt umgesetzt werden sollten und die verbleibenden max. ca. 7,5 ha für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung der nicht-zentralen Ortsteile in Anspruch genommen werden können.

Der für den Stadtteil Würges voraussichtlich anzusetzende Anteil am künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2035 liegt, gemessen am Bevölkerungsanteil der Gesamtgemeinde, bei etwa 2,5 ha. Die vorliegende Planung übersteigt damit grundsätzlich den Eigenentwicklungsbedarf des Stadtteils.

Bevor die Planung abschließend raumordnerisch beurteilt werden kann, ist eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den VBG für Landwirtschaft und dem VBG für besondere Klimafunktionen zu ergänzen. Außerdem ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken aufzuzeigen sowie eine ausführliche Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich nachzureichen.

Insofern ist die Planung noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis:

Für dieses Vorhaben werden Flächen auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

¹ Ich verweise diesbezüglich auf den Beschluss Nummer 6 des Grundsatzpapiers zur Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zu Kapitel 2 „Bevölkerungsentwicklung“ und zu Kapitel 5.1 „Siedlungsflächen“ (Drucksache X/35, beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 13.07.2023). Demnach gelten die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 und nicht bereits ab dem 01.01.2018.

Grundwasser, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Ich weise Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hin. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf das Thema „Starkregen“ wurde auf den Seiten 12 und 13 der Begründung und den Seiten 37 und 38 des Umweltberichts eingegangen (hoher Starkregen-Index und nicht erhöhte Vulnerabilität).

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Dr. Schmidt, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4213)

Die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Neubaugebietes sind sehr unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

So ist beispielsweise zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht klar, ob das Plangebiet im Misch- oder Trennsystem entwässert werden soll.

Konsequenterweise finden sich ebenso keine Ausführungen dazu, inwieweit die bestehenden Abwasseranlagen für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebietes ausreichend bemessen sind, bzw. welche Ertüchtigungen, Erweiterungen oder Neubauten erforderlich sind.

Der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Plangebiets hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung ist aus den oben genannten Gründen nicht geführt. Die zur Beurteilung notwendigen Angaben sind daher zu ergänzen. Sofern eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet ist, kann dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Basierend auf dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen Neubaugebiete im Trennsystem entwässert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Falls ein Neubaugebiet nicht im Trennsystem entwässert werden soll, sind die Gründe hierfür entsprechend darzulegen.

I. V. m. der Entwässerung im Trennsystem ist die zentrale Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich der Einleitung in ein Oberflächen-gewässer vorzuziehen, insoweit eine Versickerung sinnvoll möglich ist.

Die Möglichkeit der zentralen Versickerung ist im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Erstellung eines solchen Gutachtens im Rahmen der nächsten Planungsschritte bereits vorgesehen ist.

Sofern eine Versickerung möglich ist, ist in diesem Kontext auch die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu beurteilen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser muss im Einklang mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik – hier: das neue DWA-Arbeitsblatt 138-1 (DWA-A 138-1) – erfolgen.

Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden soll, ist dies entsprechend zu begründen.

Das Neubaugebiet ist zum größten Teil nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) der Kläranlage Niederselters enthalten. Um für alle nachgeschalteten Entlastungsanlagen den Nachweis einer dem Stand der Technik entsprechenden Rückhaltung zu erbringen, muss die Schmutzfrachtberechnung entsprechend angepasst werden. Von Seiten des Kläranlagenbetriebsverbandes Ems- und Wörsbachtal (KBV) ist zeitnah eine vollumfängliche Aktualisierung der genannten SMUSI vorgesehen. Im Rahmen dieser Aktualisierung muss u. a. auch das o. g. Neubaugebiet berücksichtigt werden. Diesbezüglich ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen der Stadt Bad Camberg und dem KBV nötig.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

(Bearbeiterin: Frau Simon-Weiß, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4182)

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile

zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Huskaj, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von

§ 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Bei der o. g. Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte durch das Vorhaben ersichtlich.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins erloschen). In einem dieser Felder wurde das Vorkommen von Erz nachgewiesen. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Im Stadtteil Würges der Stadt Bad Camberg sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,3 ha.

Ein 200 m entfernter landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem in der jüngeren Vergangenheit ein Stallgebäude errichtet wurde, sowie weitere landwirtschaftliche Betriebe werden durch diese Planung in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die in 200 m Entfernung errichtete Tierhaltung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes wurde im Jahr 2019 an diesen neuen Standort ausgesiedelt. Dazu wurde ein Rindermaststall mit der erforderlichen Mistlagerung für insgesamt 83 GV (Großvieheinheiten) errichtet. Dieses Vorhaben wurde mit Zustimmung der Stadt Bad Camberg realisiert. Darüber hinaus wurde der Neubau über das Agrarinvestitionsförderungsprogramm AFP 2020 gefördert. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe ist auszuschließen und sich abzeichnenden Konflikten zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Betrieben ist vorzubeugen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kachel“ rückt die Wohnbebauung so nahe an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran, dass dieser in seiner Entwicklung definitiv beeinträchtigt wird und die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes im Jahr 2019 ad absurdum geführt wird. Darüber hinaus sind Immissionen aus der Tierhaltung sowie potentielle Lärmimmissionen zu erwarten, die sich negativ auf die Wohnbebauung auswirken können. Den sich abzeichnenden Konflikten zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Betrieben sollte im Vorfeld vorgebeugt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Angesichts der bestehenden Vorranggebieten Siedlung Planung gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 im Umfeld von Bad Camberg ist die Wahl des nun vorgesehenen Plangebietes mit seinen bestehenden Vorbelastungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Konfliktpotential zwischen den zukünftigen Eigenheimbesitzern und den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben nicht nachvollziehbar.

Die geplanten CEF-Maßnahmen auf den mit G4 und G5 gekennzeichneten Flächen zerschneiden einen bestehenden landwirtschaftlich wertvollen Ackerschlag (Gemarkung Würges, Flur 11 / Flurstück 32). Für die weitere Planung rege ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen realisiert werden. Sind Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dennoch unumgänglich, sind diese mit der örtlichen Landwirtschaft dokumentiert abzustimmen.

Aufgrund des unwiederbringlichen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche, dem Vorhandensein von Vorranggebieten Siedlung Planung und dem sich abzeichnendem resultierenden Konfliktpotential zwischen neuem Wohngebiet und landwirtschaftlicher Tierhaltung lehne ich die vorliegende Planung für den öffentlichen Belang Landwirtschaft ab.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ströhlein, Dez. 31, Tel.: 0641/303-5549)

Forstliche Belange sind durch die Bauleitplanung nur mittelbar betroffen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an eine größere Baumgruppe über 30-jähriger Bäume auf Flst. 65 – wohlmöglich aus Feldgehölzen entstanden – an, die sich aufgrund ihrer Ausdehnung und ihres Alters bereits zu Wald i. S. d. § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) entwickelt hat. Die nordwestl. Grenze des Geltungsbereiches liegt im Gefahrenbereich dieses Waldes (30 m, ca. 1 Baumlänge).

Ich weise auf von der Waldfläche ausgehende Gefahren durch Windwurf / Astbruch durch Trocknis und Nassschnee und erhöhte Waldbrandgefährdung hin. Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erforderlich sind, sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Ich empfehle, die Baugrenzen im Gefahrenbereich des Waldes auf 35 m Entfernung zum Waldrand zurückzunehmen, um sowohl das vom Wald ausgehende Risiko für Sachschäden an Bauwerken und Personenschäden als auch das Waldbrandrisiko zu minimieren, ungehinderten Zugang von Einsatzfahrzeugen im Falle eines Waldbrandes zu gewährleisten und die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldrandes zu minimieren.

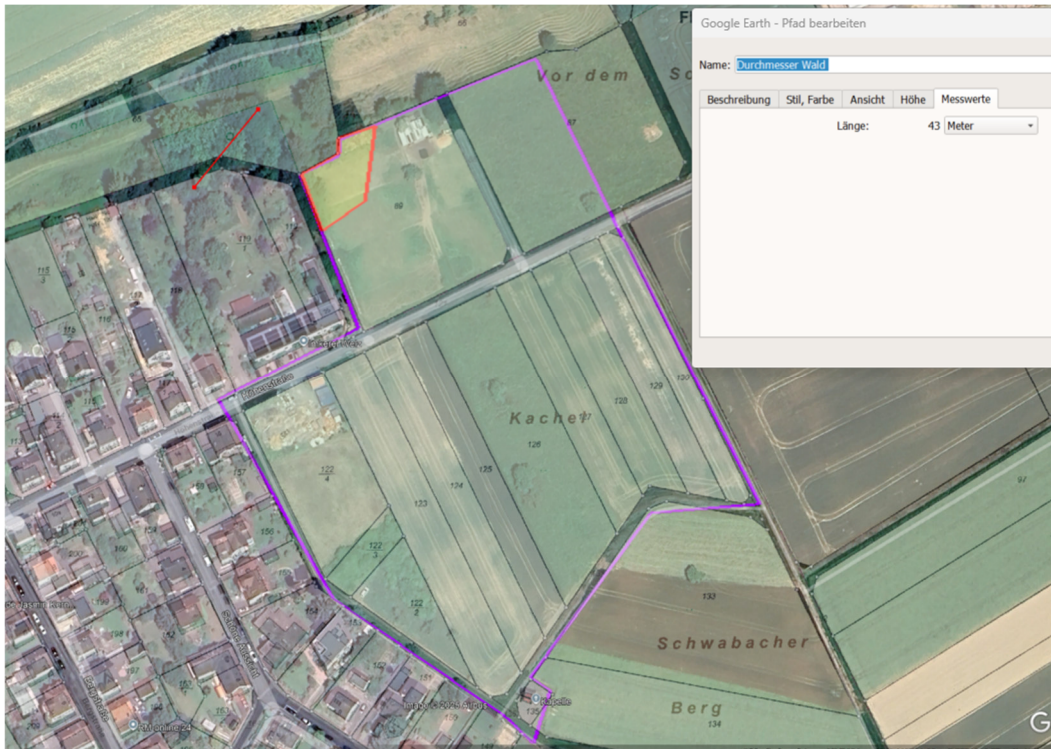


Abbildung 1 Geltungsbereich BPlan "Kachel" Bad Camberg OT Würges (lilafarbig umrandet) und Gefahrenbereich des Waldes innerhalb des Geltungsbereichs (rot umrandet, gelb ausgefüllt)

Ich weise außerdem darauf hin, dass nach § 8 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) im Wald und im Abstand von weniger als 100 Metern vom Waldrand

1. nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten werden oder offenes Licht gebraucht werden darf,
2. brennende oder glimmende Gegenstände nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden dürfen.

Nach § 8 Abs. 4 ist das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung nicht genehmigungspflichtig, sofern keine hohe Brandgefahr besteht. Es wird in diesen Fällen empfohlen, einen Sicherheitsabstand von ca. 30m zum Waldrand einzuhalten.

Nach § 8 Abs. 5 ist ein nach Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 genehmigtes oder nach Abs. 4 zulässiges Feuer ständig zu beaufsichtigen.

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken, da sich im Geltungsbereich kein Wald i. S. d. Hessischen Waldgesetzes befindet und auch die Ausgleichsmaßnahmen keine forstlichen Belange berühren.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Naturschutzgebietes oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (**§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**). Dieser Nachweis ist grundsätzlich auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

In der Begründung sollten nähere Erläuterungen zum tatsächlichen **Bedarf** an (weiteren) Wohnbauflächen im Stadtteil Würges im hier geplanten Umfang von ca. 3,3 ha erfolgen. Die diesbezüglichen Aussagen unter Ziff. 1 der Begründung sind nur sehr allgemein formuliert. Die Ausweisung des Baugebietes „Kachel“ mit ca. 45 Wohnbaugrundstücken (!) erfolgt danach aufgrund der *erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken (Interessentenliste)* bzw. des *vorhandenen Bedarfs zur Versorgung mit Wohnraum*. Es erfolgen jedoch keine näheren Erläuterungen bzgl. des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen bzw. der aktuellen Nachfragesituation; auch im Hinblick auf die „Interessentenliste“ erfolgen keine weiteren Angaben.

Nach den Ausführungen unter Ziff. 3.3 der Begründung (zum Bebauungsplan) zur „*Städtebaulichen Alternativenprüfung*“ ist das *erforderliche Flächenpotenzial zur innerörtlichen Nachverdichtung nicht ausreichend gegeben, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken*. Detaillierte Ausführungen im Hinblick auf eine tatsächliche **Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten** im Stadtteil Würges erfolgen jedoch nicht; potenziell verfügbare Bauflächen in der Ortslage bzw. ggf. im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (Baulückenkataster) werden nicht thematisiert. Die durchgeführte *Potenzialanalyse* (2021) bezieht sich offenbar gerade nicht auf potenzielle Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches (z.B. Baulücken); nähere Erläuterungen zur Potenzialanalyse bzw. den fünf hierbei untersuchten Teilbereichen erfolgen nicht.

Um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen, ist jedoch die Überprüfung potenziell verfügbarer Bauflächen im Innenbereich („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) zu dokumentieren. Dies ist auch der Fall, wenn die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan bereits (teilweise) als geplante Siedlungsfläche („Wohnbaufläche Planung“) ausgewiesen ist. Tatsächlich wird der betreffende Bereich aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Auch wenn die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Kachel“ grundsätzlich der kommunalen Siedlungsflächenplanung gemäß Flächennutzungsplan (2001) entspricht und das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht auch eine sinnvolle Fortführung der im Nordosten des Stadtteils bereits bestehenden Wohnbebauung darstellt, sind dennoch im weiteren Verfahren die Ausführungen zum **Bedarf** an Wohnbauflächen sowie die

Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten zu ergänzen, um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen.

Da für den Flächennutzungsplan grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie für den Bebauungsplan gelten, sind entsprechende Ausführungen – zur Vervollständigung – auch in der Begründung zur parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Von: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 16. April 2025 08:36
An: Stadtplanung | KuBuS; Info; Lisa Weber | KUBUS
Betreff: Bauleitplanung Bad Camberg, Bebauungsplan + FNP-Änderung "Kachel" im Stadtteil Würges - Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.04.2025

Sehr geehrte Frau Weber,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g. Bauleitplanung habe ich gestern die Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zugesandt.

Allerdings muss ich nun, nach einer nochmaligen Überprüfung, meine Stellungnahme im Hinblick auf die von mir vertretenen Belange der Bauleitplanung wie folgt ergänzen:

Bei der planungsrechtlichen und städtebaulichen Beurteilung der Bauleitplanung im Bereich „Kachel“ habe ich mich im Hinblick auf den planungsrechtlichen Status der Fläche an den Angaben in der Begründung zur Bauleitplanung orientiert, wonach das Plangebiet tlw. als „Wohnbaufläche Planung“ im wirksamen FNP dargestellt sei; eine entsprechende Darstellung des Plangebietes ist auch in der „*Darstellung alt*“ in der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

Dies ist jedoch nicht zutreffend. Nach Einsichtnahme in die hier vorliegende Plankarte des wirksamen Flächennutzungsplanes 2001 (Original-Ausfertigung) musste ich feststellen, dass die „Wohnbaufläche im Nordosten des Stadtteils Würges (Bereich Höhenstraße)“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2000 – *wegen aktuell nicht auszuräumender Bedenken der Fachplanungsträger* (Lage im LSG Taunus, die Entlassung aus dem LSG wurde seitens der ONB nicht in Aussicht gestellt) – vom Antrag auf Genehmigung des FNP ausgenommen wurde.

Der FNP wurde daher auch entsprechend mit Ausnahme u. a. der betreffenden (in der Plankarte „rot umrandeten“) Fläche genehmigt. Die „Wohnbaufläche Planung“ im Nordosten des Stadtteils Würges ist somit nicht Bestandteil des wirksamen FNP!

Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind daher – zur Klarstellung – zu überarbeiten.

Meine planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung der Bauleitplanung für den Bereich „Kachel“ bleibt ansonsten im Ergebnis grundsätzlich unverändert.

Auch wenn das Plangebiet „Kachel“ – entgegen der bisherigen Beurteilung – somit nicht der kommunalen Siedlungsflächenplanung gemäß dem wirksamen FNP 2001 entspricht, stellt die geplante Wohnsiedlungsflächenentwicklung dennoch eine sinnvolle Fortführung der im Nordosten des Stadtteils bereits bestehenden Wohnbebauung dar. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde ist durch die Bauleitplanung auch kein Landschaftsschutzgebiet (mehr) berührt.

Da es sich bei dem Plangebiet „Kachel“ somit aber gerade nicht um eine bereits nach dem wirksamen FNP ausgewiesene „Wohnbaufläche Planung“ handelt, **ist** in der Begründung zur Bauleitplanung nun auch zu thematisieren, warum nicht die sonstigen gemäß FNP 2001 (tatsächlich) ausgewiesenen „Wohnbauflächen Planung“ **vorrangig** für die bedarfsorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden sollen. Nach dem wirksamen FNP sind dies insbesondere die geplanten Wohnbauflächen südöstlich der Ortslage (östlich des Baugebietes gem. BPlan „Ober dem Kuhweg“, 2002) sowie südlich der Ortslage, die bisher nicht beplant bzw. nach dem Luftbild unbebaut sind. Eventuell wurden die betreffenden Flächen im Rahmen der *Potenzialanalyse* untersucht und bewertet.

Im weiteren Verfahren muss sich die Gemeinde somit auch mit diesem Sachverhalt nachvollziehbar auseinandersetzen. Die Ausführungen im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gemäß meiner Stellungnahme vom 15.04.2025 gelten unverändert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karin Wagner

Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung



Regierungspräsidium Gießen
Colemanstraße 5
35394 Gießen

Postanschrift:

Postfach 10 08 51
35338 Gießen

Telefon +49 641 303-2353
Telefax +49 641 303-2359

E-Mail karin.wagner@rpgi.hessen.de
Internet <http://www.rp-giessen.de>
Facebook: www.facebook.com/rp.giessen

Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan "Kachel" mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anmerkungen
gem. § 3 (1) BauGB

Stadt Bad Camberg
Stadtbauamt
Verwaltungsgebäude 3
Obertorstraße 10

65517 Bad Camberg

17. April 2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan „Kachel“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Stellungnahme der Vertretung des Berufsstandes und im Namen unserer Mitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Bauleitplanungen der Stadt Bad Camberg und der Erstellung des Bebauungsplans „Kachel“ möchten wir als Vertretung unseres Berufsstandes und im Namen unserer Mitglieder, [REDACTED] (entsprechende Vollmacht liegt bei), unsere Bedenken hinsichtlich des geplanten Wohngebiets äußern. Diese Stellungnahme stützt sich auf die vorliegenden Planunterlagen und die spezifischen Bedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe [REDACTED] sowie auf einschlägige Rechtsprechungen aus Hessen.

Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs Löw

Der Landwirtschaftsbetrieb Löw ist ein Hauptidealberufsbetrieb mit folgenden Eckdaten:

- [REDACTED] betreibt 90 Hektar Ackerbau, hauptsächlich mit Raps und Getreide.
- [REDACTED] verwaltet 120 Hektar, davon 60 Hektar Ackerbau (Raps und Getreide) und 60 Hektar Grünland für Futterzwecke.
- Die Übertragung von Betriebsteilen an [REDACTED] erfolgte 2018, womit die Nachfolge gesichert ist.
- Der historische Hof liegt zentral im Ortskern an der stark befahrenen B8 in Würdes; hier werden Kälber bis zu vier Monaten gehalten. Zukäufe von Kälbern erfolgen von zwei Milchviehbetriebe im Westerwald.
- 2019 geplant und genehmigt wurde ein Rinderstall für etwa 880.000 € errichtet und in 2024 bezogen.
- Die übrigen Wirtschaftsgebäude in der stammen von 1992/93 sowie 1999/2000.
- Der Stall bietet Platz für 130 Rinder unter 350 kg Lebendgewicht (LG) und 50 Rinder über 350 kg LG.
- Die Rindermast erfolgt durch den Aufwuchs des Grünlands und hofeigenes Getreide.
- Der Zugang zum Betrieb erfolgt über einen gepflasterten Feldweg, der das geplante Baugebiet durchquert.
- Aufgrund von ganzjährigen Arbeiten sind Lärmemissionen, Staub und Gerüche unvermeidlich. Besonders während der Erntezeit treten Belastungen für Anwohner auf.

Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebs

Der Landwirtschaftsbetrieb ■■■■■ unterliegt dem Bestandsschutz, der durch die Nähe des geplanten Wohngebiets bedroht wird. Bestandsschutz bedeutet das Recht, den Betrieb weiterhin in der bisherigen Intensität fortzuführen und entwickeln zu können, ohne durch neue Nachbarschaften eingeschränkt zu werden. Dies ist besonders wichtig, angesichts der erheblichen Investitionen der letzten Jahre, einschließlich des Bau eines neuen Rinderstalls 2019-2024.

Die Genehmigung des Stalls erfolgte auf Grundlage des Gutachtens Herdt, danach war zur Vermeidung von Immissionen eine kostenintensive Einhausung des Mistlagers notwendig. Dieses Gutachten kann jetzt nicht als Argument der Umsetzbarkeit des Wohngebietes herangezogen werden. Es hat eine vollständig neue Begutachtung zu erfolgen.

Rechtsprechung bezüglich Abwehransprüchen von Landwirten

Verschiedene Urteile bestätigen die Abwehransprüche von Landwirten gegenüber benachbarten Wohngebieten bzw. Wohnbebauung.

Exemplarisch können genannt werden: VGH Kassel, 4 TG 3662/99, NVwZ-RR 2000,570 (gegen eine Baugenehmigung); VGH Kassel, 4 N 2171/96, NVWZ-RR 2002, 8330 (Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan9; VG Augsburg Au 5 K 21.2567, abrufbar über juris (Klage gegen Baugenehmigung):

Auswirkungen des geplanten Wohngebiets

Das Wohngebiet „Kachel“ beansprucht 3,3 Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche, die im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Der Erhalt dieser Flächen ist wichtig, da zwei Betriebe wertvolle Acker- und Dauergrünlandflächen verlieren, was die Futtererzeugung, Lebensmittelproduktion und ökonomisch entscheidende Maßnahmen wie Betriebsprämien und Ausgleichszulagen beeinträchtigt. Besonders kritisch ist die nahe Lage zur bestehenden Rindermastanlage ■■■■■ die unweigerlich zu Lärm- und Geruchsemissionen führen kann und die betriebliche Entwicklung behindert. Auch eine mögliche Erweiterung war 2019 schon im Bauantrag aufgeführt.

Regelungen zur Kompensation gemäß § 13 Hessisches Naturschutzgesetz

Die derzeit geplanten Kompensationen ignorieren das Gebot, schonend mit landwirtschaftlicher Fläche umzugehen und möglichst die Produktion auch auf Ackerflächen beizubehalten. Besonders problematisch sind die Pläne zur Anlage von Blühstreifen und Schwarzbrachen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es muss sichergestellt werden, dass diese zu keiner dauerhaften Flächenumwidmung führen.

Geplante CEF-Maßnahmen

Die beabsichtigten CEF-Maßnahmen auf den Flächen G4 und G5 zerschneiden wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen. In Übereinstimmung mit § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung, § 13 Abs. 4 HeNatG und § 15 Abs. 3 BNatSchG sollte die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unterbleiben. Die Vermeidungs- bzw. Alternativplanung fehlt bisher.

Wegfall von Feldwegen

Es fallen durch das Baugebiet landwirtschaftliche Wirtschaftswege weg, dies betrifft teilweise Flur2, Flurstück 120/2 sowie den kompletten Flur 9, Flurstück 88. Diese Wege stammen aus der Flurbereinigung und sind durch den Abzug von Flächen von Eigentümern entstanden. Es widerspricht den Zielen der Flurbereinigung, dass Sie nunmehr diese unentgeltlich erhaltenen Flächen „finanziell aufwerten“ und zu Bauland machen, die Teilnehmer der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger nicht davon profitieren. Es muss daher ein Ersatz geleistet werden.

Schlussfolgerung

In Anbetracht der bestehenden Vorranggebiete für Siedlungsplanungen in Bad Camberg und die Bedeutung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen fordern wir, dass der Bebauungsplan „Kachel“ nicht weiterverfolgt wird,

um den Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebs [REDACTED] und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch für weitere Betriebe gesichert bleibt.

Sollte die Planung weiterverfolgt werden, fordern wir auf Kosten des Vorhabenträgers die Erstellung eines Immissionsgutachtens unter Beachtung der Vorgaben der zitierten Rechtsprechung und einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse für die gesamte Region.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink that reads "Marco Hepp". The script is cursive and fluid.

Marco Hepp
Geschäftsf. Vorstand
des Kreisbauernverbands Limburg-Weilburg e.V.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 17. April 2025 22:05
An: Funktionskonto Stadtbauamt
Betreff: Bauleitplanung "Kachel" im Stadtteil Würges - Stellungnahme Zuwegung

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Vorsicht! Diese Nachricht wurde von außerhalb Ihrer Organisation gesendet.

[Allow sender](#) | [Block sender](#) | [Report](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf das geplante Neubaugebiet "Kachel" in Bad Camberg-Würges möchten wir gerne eine Stellungnahme abgeben.

Wie in den Planungsunterlagen dargestellt, soll das Neubaugebiet im nördlichen Bereich über die Höhenstraße erschlossen werden.

In der Erschließungs- und Bauphase würde eine Zufahrt der Baustellenfahrzeuge ausschließlich über die Höhenstraße über mehrere Jahre zu einer nicht zumutbaren Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner führen.

Zudem ist eine Zuwegung über die - bereits jetzt stark durch Verkehr und die zuletzt stark angestiegene landwirtschaftliche Nutzung belastete - Höhenstraße zu den entstehenden ca. 45 Wohnbaugrundstücken mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Unter der Annahme von 2 KFZ je Wohnbaugrundstück würde dies demnach ein Mehraufkommen von ca. 90 KFZ bedeuten und damit zu einer weiteren deutlichen Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner der Höhenstraße führen. Zudem ist in der Höhenstraße die Höchstgeschwindigkeit bereits auf 30 km/h begrenzt, woran sich schon jetzt leider die Wenigsten halten.

Aus den oben genannten Gründen ist es erforderlich, alternative Lösungsansätze für eine mögliche Verkehrsführung zu erarbeiten, um die unmittelbar betroffene Höhenstraße zu entlasten.

Für eine kurze Bestätigung des Eingangs unserer Stellungnahme wären wir Ihnen dankbar.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Schütz, Yasmin

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 17. April 2025 22:36
An: Funktionskonto Stadtbauamt
Betreff: Bauleitplanung "Kachel" im Stadtteil Würges - Rückfrage Starkregen

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Vorsicht! Diese Nachricht wurde von außerhalb Ihrer Organisation gesendet.

[Allow sender](#) | [Block sender](#) | [Report](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fließpfadkarte für die Stadt Bad Camberg zeigt, dass bei Starkregenereignissen die Fließpfade im Stadtteil Würges unter anderem über die Höhenstraße führen. Eine Bebauung des Plangebietes "Kachel" würde zu einer Versiegelung von Flächen führen.

Wie stellt die Stadt Bad Camberg sicher, dass es dadurch nicht zu Überschwemmungen auf den darunterliegenden Grundstücken unter anderem entlang der Höhenstraße kommt?

Zumal der Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen zu entnehmen ist, dass der Index für Starkregenereignisse in diesem Bereich mit hoch bewertet wird.

Für eine kurze Bestätigung des Eingangs unserer Nachricht wären wir Ihnen dankbar.

Freundliche Grüße

Schütz, Yasmin

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. März 2025 09:27
An: Funktionskonto Stadtbauamt; Schütz, Yasmin
Cc: Roger Welz
Betreff: Ihr Schreiben: Bauleitplanung "Kachel" im Stadtteil Würges, hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vorsicht! Diese Nachricht wurde von außerhalb Ihrer Organisation gesendet.

[Allow sender](#) | [Block sender](#) | [Report](#)

Hallo Frau Lerke,
hallo Frau Schütz,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.03.2024.

Die Unterlagen zeigen leider immer noch, das der Weg neben unserem Grundstück, welcher als Zuwegung für das Flurstück 119/2 dient, überbaut wird, bzw. wegfällt und den neuen Grundstücken zugeschlagen wird.

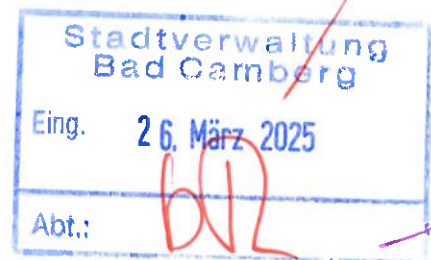
Bitte passen Sie den Plan so an, das wir weiterhin diesen Weg nutzen können. In der aktuellen Planung fallen sowohl Fußweg als auch Feldweg weg. In der Folge kommen wir nicht mehr in unsere Wohnungen, bzw. zu unserer Grundstückseinfahrt.

Danke & Viele Grüße

[REDACTED]

Bauleitplanung „Kachel“ vom 17.03.-18.04.2025

- **Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail) erforderlich für Eingangsbestätigung und Rückmeldung der Stellungnahme**



Unsere Stellungnahme/Vorschläge:

Sehr geehrte Damen und Herren des Bauamtes Bad Camberg,

als Anlage senden wir Ihnen unseren Widerspruch, mit der Bitte diesen zu lesen und diese Planung diesbezüglich dieses Baugebietes zu überdenken, damit Schaden abgewendet wird und die jetzigen Eigentümer der Höhenstraße auch berücksichtigt werden. Über eine Rückantwort/Stellungnahme würden wir uns freuen.

Ich äußere mich als: (freiwillige Angabe)

- ☐ keine Auswahl ☒ Eigentümer ☐ Mieter / Pächter ☐ sonstiger Betroffener
☐ allg. Planungsinteressierter

Einwilligung *

☒ Ich willige in die Verarbeitung meiner Daten zur Bearbeitung der Anfrage ein. Wenn es zur Beantwortung notwendig ist, darf die Anfrage an die zuständige Stelle weitergeleitet werden. Diese Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft beschränkt oder widerrufen werden. Übermittlungen, die bis zum Zeitpunkt des Widerrufs getätigt wurden, bleiben davon unberührt. Weitere Informationen und Widerrufshinweise finden Sie in der Datenschutzerklärung.

25.03.2025

Datum

Unterschrift

Widerspruch

Neues Baugebiet „Kachel“

Nach Durchsicht des Vorentwurfes für das neue Baugebiet oberhalb der Höhenstraße legen wir Widerspruch ein.

Begründung

1. Die alte Höhenstrasse hat ein Mischwasserkanal, der nicht geeignet ist, dass das neue Baugebiet dort angeschlossen wird. Er ist nur für die jetzigen Eigentümer ausgelegt.

Ferner ist der Druck, in so einer Höhe nicht vorhanden.

Wenn dieser Kanal nicht ausreicht, es zu Verstopfungen kommt, die nicht abfließen können und in die Häuser der alten Eigentümer drückt, wer kommt dann für den Schaden auf?

Wenn durch diese Baumaßnahme unsere Straße aufgerissen werden muss, sind wir nicht bereit die Kosten mit zu übernehmen.

Unsere Straße wurde ca. vor 12 Jahren neu instandgesetzt. Es wurden neue Kanalrohre, neue Häuseranschlüsse und die komplette Höhenstraße neu asphaltiert.

Das hat die Eigentümer, der ungeraden Hausnummern (größere Grundstücke bis zum Sommergraben) 3.500 Euro – 4.500 Euro eigener Anteil gekostet.

Können Sie uns das schriftlich geben, dass wenn auch noch nach 10 Jahren, nach dieser Bebauung, die Straße und Hausanschlüsse neu instandgesetzt werden müssen, wegen Spätfolgen, die im Text beschrieben sind, die Stadt Bad Camberg die Kosten übernehmen wird?

Um die Gefahr der Kanalisation der Höhenstraße zu vermeiden, da unser Kanal das nicht stemmen kann, könnte das neue Baugebiet einen extra Anschluss erhalten, der am Sommergraben über den Feldweg der bestehen alten Häuser bis unten an die B 8 verlegt werden könnte.

Dieser wird von den Anwohnern bis zur Hausnr. 21 gepflegt. War früher ein Feldrundweg, den man bis zur Hausnummer 23 benutzen konnte, um wieder auf die Höhenstraße zu gelangen.

2. Unsere Straße wird für mind. 5 - 6 Jahre die einzige Baustraße sein, die in das neue Baugebiet führt. Andere Baugebiete in Würges hatten mindestens 2 Baustraßen, da war das ganze etwas entzerrt.

Da sind Schäden an der Straße, sowie eine große Lärmbelästigung vorprogrammiert.

Vorgeschmack war der LKW-Konvoi am 27.01.-28.01.25 ab 5 Uhr in der Höhenstraße, Video liegt dem Bauamt Bad Camberg vor, als die Erde, Geröll , Asphaltteile usw. auf dem Grundstück über der Höhenstr.16 abtransportiert wurde.

Dieses Grundstück wurde auch schon bei der Verlegung der Glasfaserleitungen über 2 Jahre benutzt, wo der ganze Bauschutt von Würges dort mit Baufahrzeugen hingefahren, dann zwischengelagert und später abtransportiert wurde.

3. Bei uns in die Straße fahren zu 75% die Eigentümer der Schöne Aussicht und der Bergstraße durch, um auf die B8 zu fahren.

Ferner wird die Straße sehr stark von der Landwirtschaft genutzt.

Punkt 3.1. von ihrem Bebauungsplan „KACHEL“ Entwurf vom 02/25

Dort sind Einzel- oder Doppelhäuser erlaubt

Einzelhäuser können auch Mehrfamilienhäuser sein, also noch mehr Wohneinheiten, damit noch eine stärkere Lärmbelastung und Abnutzung der Höhenstraße vorliegt.

Bitte legen Sie offen, wieviel Wohneinheiten, in diesem Baugebiet entstehen könnten.

4. In ihrem Plan soll dieses neue Baugebiet verkehrsberuhigend angelegt werden.

Was ist mit der Höhenstraße, da wird meist die 30 nicht eingehalten.

Da könnte man auch Bepflanzungen mit Pflanzbarrieren oder auf der Straße Temposchwellen einbauen, um das ganze verkehrsberuhigender zu gestalten.

5. Wurde die Naturschutzbehörde schon gefragt, da das Baugebiet nicht weit vom Sommergraben entstehen soll?

Unsere Grundstücke haben einen Innen und einen Außenbereich. Der Außenbereich erstreckt sich bis ca.40-50m vom Sommergraben in das jeweilige Grundstück. In dem Außenbereich ist auch nicht alles erlaubt.

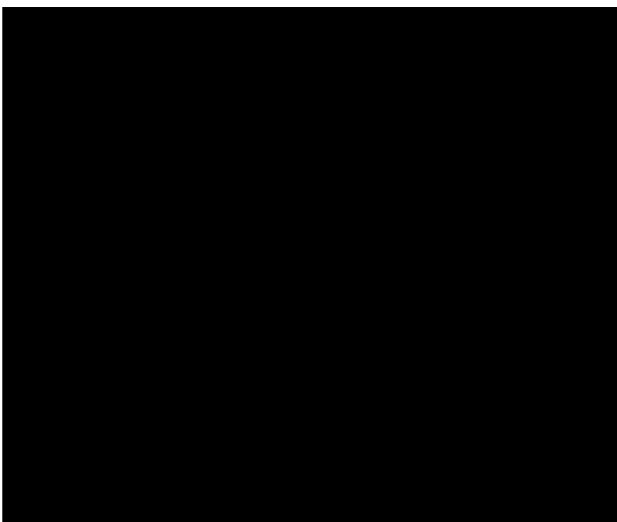
Der Sommergraben ist nur durch einen Feldweg mit den Grundstücken verbunden.

Dort leben viele Wildtiere im Einklang mit der Natur.

Rehe, Wildschweine, Füchse, Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Iltisse, Marder, Spitzmäuse usw. einige sind bestimmt auch Artgeschützt.

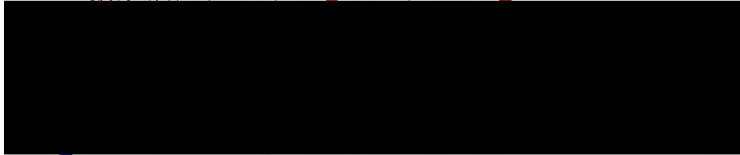
Ganz schlecht sind aber die Waschbären, die sich dort auch angesiedelt haben und keiner dafür zuständig ist, wenn durch diese Schäden entstehen.

Um eine zeitnahe schriftliche Rückmeldung würden wir uns freuen.



Bauleitplanung „Kachel“ vom 17.03.-18.04.2025

- Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail) **erforderlich für Eingangsbestätigung und Rückmeldung der Stellungnahme**



26.03.25
BAUAMT
der Stadt Bad Camberg

Meine Stellungnahme/Vorschläge:

Widerspruch gegen den Vorentwurf
Bebauungsplan „Kachel“
als
Anlage
Seiten 1-3



Ich äußere mich als: (freiwillige Angabe)

- ☐ keine Auswahl ☒ Eigentümer ☐ Mieter / Pächter ☐ sonstiger Betroffener
☐ allg. Planungsinteressierter

Einwilligung *

☒ Ich willige in die Verarbeitung meiner Daten zur Bearbeitung der Anfrage ein. Wenn es zur Beantwortung notwendig ist, darf die Anfrage an die zuständige Stelle weitergeleitet werden. Diese Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft beschränkt oder widerrufen werden. Übermittlungen, die bis zum Zeitpunkt des Widerrufs getätigt wurden, bleiben davon unberührt. Weitere Informationen und Widerrufshinweise finden Sie in der Datenschutzerklärung.

26.03.2025

Datum



Unterschrift

Magistrat der
Stadt Bad Camberg
Am Amthof 15
65520 Bad Camberg

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Unsere Nachricht

Name

Telefon

E-Mail

Datum

25.03.2025

Widerspruch gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kachel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Widerspruch gegen den am 17.03.2025 bekannt gegebenen Vorentwurf des Bebauungsplans „Kachel“ einlegen.
Im Folgenden führe ich meine Anliegen und Bedenken auf, die ich für entscheidend erachte:

1. Nichtberücksichtigung der Anwohnerinteressen

Die Interessen und Belange der Anwohner wurden in dem vorgelegten Plan nicht ausreichend berücksichtigt.

- a) Aus den offen gelegten Plänen geht nicht hervor, wie viele Wohneinheiten auf den ausgewiesenen Grundstücken (Parzellen) errichtet werden sollen.
- b) Auf entsprechende Nachfrage konnte mir dies nicht beantwortet werden. Diese Information ist jedoch von großer Bedeutung, da die neu zu bauenden Abwasserkanäle an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Höhenstraße angeschlossen werden sollen.
- c) Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung im Neubaugebiet sind nicht ersichtlich.
- d) Es fehlen Informationen über die Anforderungen an die Einleitungen.
- e) Unklar bleibt auch, wohin das Oberflächenwasser im Neubaugebiet abgeleitet wird.
- f) Zudem ist zu klären, ob die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in der Höhenstraße ausreichend für das Neubaugebiet ist; hier sind die geplanten Wohneinheiten entscheidend.

2. Auswirkungen auf bestehende Infrastruktur

Die bestehenden Wohnhäuser in der Höhenstraße stammen bis auf die zweite Baureihe aus 1950er und 1960er Jahren. Entsprechend wurden die Drainagen sowie das Oberflächenwasser an den Mischwasserkanal in der Höhenstraße angeschlossen, was die Aufnahmefähigkeit bei Starkregen erheblich reduziert.

3. Zunahme des Verkehrsaufkommens

Das Verkehrsaufkommen in der Höhenstraße wird durch die zusätzlichen Wohneinheiten steigen. Hierbei stellt sich die Frage nach dem Maß der Erhöhung und den damit verbundenen Belangen für die Anwohner.

Die Höhenstraße dient als Durchfahrtsstraße für die Bereiche Schöne Aussicht und Bergstraße und ist zudem stark vom landwirtschaftlichen Verkehr betroffen, insbesondere durch den Betrieb eines Mastbetriebs oberhalb des Neubaugebietes "Kachel".

4. Lärmbelästigung durch Landwirtschaft

In der Erntezeit wird die Höhenstraße regelmäßig für das Anwohnerparken gesperrt, was zu einer erheblichen Lärmbelästigung führt. Für die Anwohner ist es dadurch oft unmöglich, bei geöffnetem Fenster zu lüften.

5. Allgemeines Wohngebiet vs. Reines Wohngebiet

Das Neubaugebiet ist als „Allgemeines Wohnbaugebiet“ ausgewiesen. Ich frage mich warum kein reines Wohnbaugebiet ausgewiesen wurde.

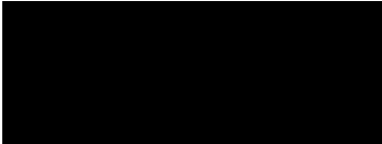
Hier besteht der Verdacht, dass dies lediglich erfolgt ist, um den Immissionsschutzrichtlinien zu genügen. In einem reinen Wohnbaugebiet wären die Lärmrichtwerte signifikant niedriger.

6. Zukunftsperspektive hinsichtlich der Infrastruktur

Sollte sich nach Jahren herausstellen, dass der Mischwasserkanal in der Höhenstraße nicht ausreichend dimensioniert ist, stellen sich Fragen zur finanziellen Verantwortlichkeit.

Müssen Anwohner zur Kasse gebeten werden und wer trägt die Kosten für den Austausch des Kanals?

Wäre dann eine Umstellung auf ein Trennsystem (Kanal) erforderlich, müssten zahlreiche Anwohner erhebliche bauliche Veränderungen auf ihren Grundstücken vornehmen, um das anfallende Oberflächenwasser sowie Drainagewasser abzuleiten.

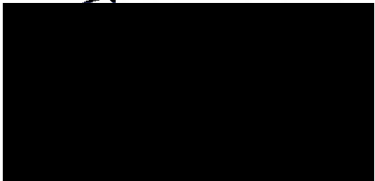


7. Trinkwasserbedarf Neubaugebiet

Der Trinkwasserbedarf kann laut Vorentwurf nicht quantifiziert werden. Da die Erschließung über die Höhenstraße erfolgen soll, stellt sich die Frage, wer übernimmt die Kosten wenn die Wasserleitung ausgetauscht werden müsste.

Ich bitte um dringende Berücksichtigung meiner Einwände und um eine transparente Klärung der offenen Punkte.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung
Bad Camberg

Eing. 27. März 2025

Abt.:

27.03.25

BAUAMT
der Stadt Bad Camberg



Bauleitplanung „Kachel“ vom 17.03.-18.04.2025

- Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail) **erforderlich für Eingangsbestätigung und Rückmeldung der Stellungnahme**

65 580 Bad Camberg / Würges

E-Mail

Meine Stellungnahme/Vorschläge:

Hiermit möchten wir Widerspruch gegen den Bauleitplan „Kachel“ Stadtteil Würges vom 17.03.2025 einlegen. Wir sind Eigentümer eines Einfamilienhauses in der Höhenstr. 15a.

- Bei dem neu geplanten Baugebiet wird viel Fläche versiegelt. Bei Starkregen haben wir jetzt schon Probleme, wie soll das Problem gelöst werden, das Oberflächenwasser abgeleitet werden?
 - Wie soll die Baustellenzufahrt zu dem angestrebten Baugebiet und dazu gehörende Infrastruktur geregelt werden?
 - Bleibt die Parkmöglichkeit für Anwohner und Besucher der Höhenstr. erhalten (in der Höhenstr.)
 - Wer übernimmt die Kosten bei Straßenschäden, bei Benutzung übermäßig vieler Baustellenfahrzeuge der Höhenstraße?
- Ich äußere mich als: (freiwillige Angabe) - Bebauung an Vogel u. Naturschutzgebiet? Sommergraben?

- ☐ keine Auswahl ☒ Eigentümer ☐ Mieter / Pächter ☐ sonstiger Betroffener
- ☐ allg. Planungsinteressierter

Einwilligung *

☒ Ich willige in die Verarbeitung meiner Daten zur Bearbeitung der Anfrage ein. Wenn es zur Beantwortung notwendig ist, darf die Anfrage an die zuständige Stelle weitergeleitet werden. Diese Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft beschränkt oder widerrufen werden. Übermittlungen, die bis zum Zeitpunkt des Widerrufs getätigt wurden, bleiben davon unberührt. Weitere Informationen und Widerrufshinweise finden Sie in der Datenschutzerklärung.

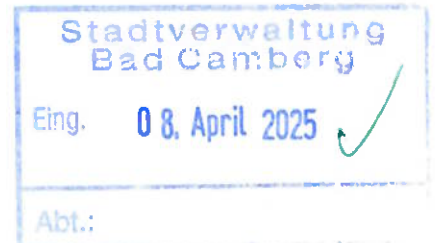
Bad Camberg, 26.03.2025

Datum

Unterschrift

Bad Camberg, den 06.04.2025

Stadt Bad Camberg
Stadtbauamt
Postfach 12 60
65517 Bad Camberg



Einwendung gegen das geplante Baugebiet „Kachel“ in Würges

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Besorgnis haben wir von der geplanten Erschließung eines neuen Baugebietes mit 45 Bauplätzen in unserer Nachbarschaft erfahren. Wir möchten hiermit offiziell unsere Einwendungen gegen dieses Vorhaben darlegen, da erhebliche negative Auswirkungen auf die bestehende Wohnqualität zu erwarten sind.

1. Verkehr und Sicherheit

Unsere Straße ist eine Tempo-30-Zone, in der Kinder, ältere Menschen und Radfahrer unterwegs sind. Dieses Tempolimit wird in der Regel oft nicht eingehalten. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, sowohl durch zukünftige Anwohner als auch durch Baustellenfahrzeuge während der Bauphase, wird die Verkehrssicherheit erheblich gefährdet. Zudem sind die vorhandenen Straßen für eine derartige Belastung nicht ausgelegt, was unweigerlich zu Straßenschäden und hohen Instandhaltungskosten führen wird, die letztlich die Anwohner mittragen müssten und wir nicht dazu bereit sind.

2. Lärmbelästigung und Umweltbelastung

Bereits jetzt ist die Lärmbelastung in unserer Wohngegend nicht unerheblich. Die Höhenstraße ist jetzt schon stark befahren durch Zunahme der Anwohner im Rahmen der zweiten Baureihe und Erweiterung bestehender Häuser. Dazu zählen auch die Anwohner der Straße „Schöne Aussicht“, die unsere Straße als Zufahrt nutzen. Durch die zusätzliche Bebauung wird sich diese Situation noch verschärfen, sei es durch den Baustellenlärm über Monate oder Jahre hinweg und durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr. Darüber hinaus wird die Versiegelung großer Flächen erhebliche ökologische Folgen haben, indem natürliche Grünflächen zerstört und wichtige Lebensräume für Tiere unwiederbringlich verloren gehen.

3. Probleme mit der Entwässerung

Die bestehende Kanalisation ist bereits bei Starkregen stark belastet wenn große Wassermengen die Straße herabfließen. Eine zusätzliche Bebauung mit

Versiegelung der Grünflächen würde diese Problematik verschärfen und könnte zu Schäden an den angrenzenden Bestandsimmobilien führen. Fraglich ist, ob das bestehende Entwässerungssystem dem künftigen Bedarf gewachsen sein wird.

4. Wertminderung von Immobilien

Die massive bauliche Verdichtung, der Verlust an Grünflächen, die Zunahme von Verkehr, Lärm und möglicher Umweltbelastung werden dazu führen, dass unsere Wohngegend leidet, was wiederum eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke und Häuser nach sich zieht.

Aus diesen Gründen fordern wir eine umfassende Neubewertung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Anwohner. Wir bitten darum, unsere Bedenken in die Entscheidungsfindung einfließen zu lassen und uns hierzu eine Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

