

Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan „Im Stocksweg“

Begründung



Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandssituation	3
1.2	Anlass, und Planungserfordernis	3
1.3	Verfahren.....	4
2	Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Fachgesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
2.3.1	Gewässerschutz	9
2.3.2	Altflächen, Bodenschutz	9
2.3.3	Archäologie, Bodendenkmalschutz	12
2.3.4	Bergbau.....	12
2.3.5	Landwirtschaft	13
2.3.6	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	14
2.3.7	Immissionsschutz	15
3	Planungskonzeption	16
3.1	Nutzungen	16
3.2	Erschließung	16
3.3	Verkehr.....	18
4	Festsetzungen	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
4.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	21
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 21	
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	22
4.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	22
4.7	Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	23
5	Bodenordnung, städtebauliche Daten	23

Wetzlar, September 2026

Planbearbeitung:



KUBUS generalplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Ziel und Zweck der Planung

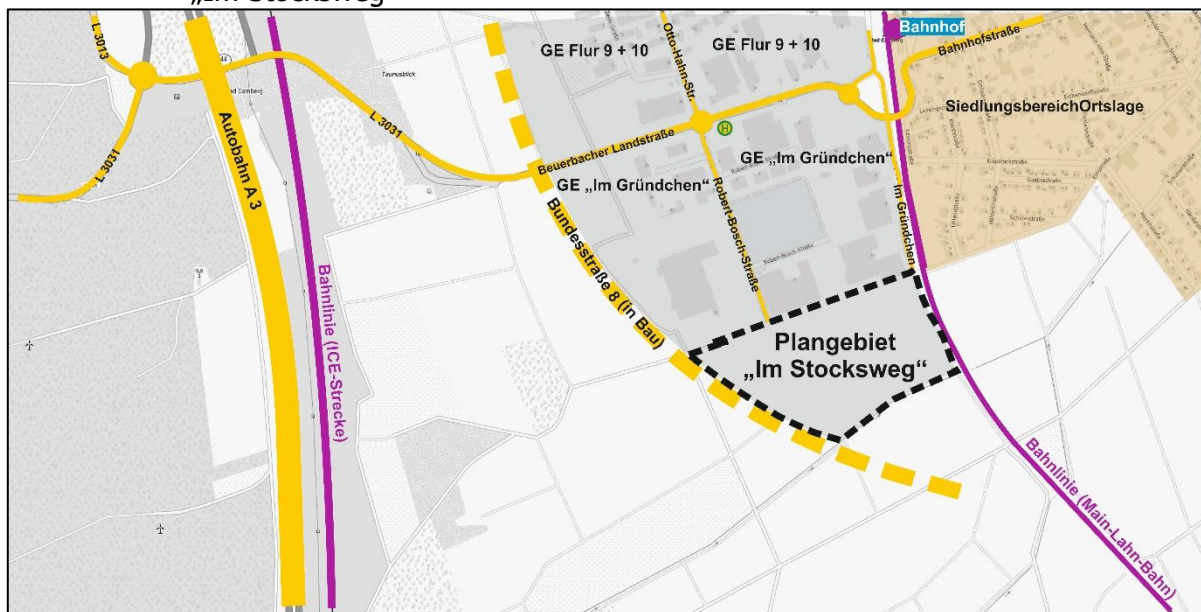
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandssituation

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

Im Osten wird das Plangebiet von der Trasse der Main-Lahn-Bahn (Taunusstrecke) begrenzt, im Westen von der im Neubau befindlichen Trasse der Bundesstraße 8. Die südliche Plangebietsgrenze bildet ein namenloser Graben. Nördlich grenzen die Sonder- und Gewerbegebiete an der Beuerbacher Landstraße an, über die das Erweiterungsgebiet verkehrlich erschlossen wird. Die Ortslage Bad Cambergs mit schwerpunktmäßiger Wohnnutzung liegt, getrennt durch die Bahnlinie, östlich des geplanten Gebiets.

Der Geltungsbereich erfasst ackerbaulich genutzte Flächen. Die westliche Grenze bildet ein befestigter Landwirtschaftsweg, im Osten grenzt ebenfalls ein Landwirtschaftsweg an das Plangebiet. Etwas abgesetzt befindet sich der für die Gebietsentwässerung bedeutsame Brandbach mit eigener Gewässerparzelle innerhalb landwirtschaftlicher Flächen. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche, zum Ackerbau genutzte Flächen an.

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



Bildquelle: Geoportal Hessen

1.2 Anlass, und Planungserfordernis

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

Der Stadtverwaltung liegen fünfundzwanzig Anfragen lokaler und regionaler Unternehmen für Gewerbegrundstücke vor, davon eine größerflächige für eine ergänzende Gewerbegebietsfläche für ein bereits im nördlichen Bestandsbereich ansässiges Unternehmen.

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

1.3 Verfahren

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

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

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

Zur fachlichen Absicherung der Planung wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt und in die Planung eingestellt:

- Baugrunduntersuchung sowie geo- und abfalltechnisches Gutachten,
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Bodenfachbeitrag,
- Immissionsgutachten.

Die gutachterlichen Untersuchungen bilden die Grundlage für die Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zusammengefasst sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 04.02.2026 – 09.03.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

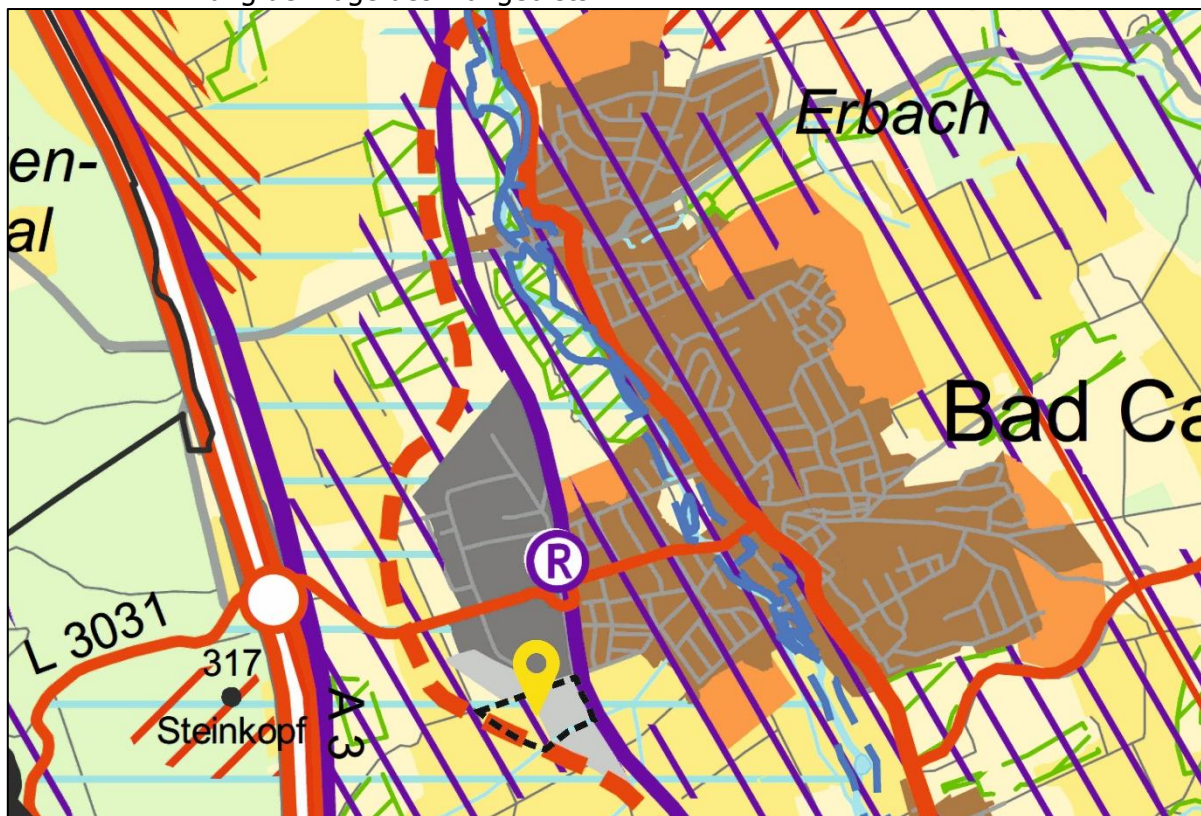
2.1 Ziele der Raumordnung

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

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 und nach dem Regionalplanentwurf 2025 liegt der Planbereich innerhalb Vorranggebiet (VRG) *Industrie und Gewerbe*. Im Siedlungsbestand stehen keine Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorhanden, die im Sinne einer Nachverdichtung der planungsrechtlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes genutzt werden können.

Der Planbereich liegt nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 überwiegend innerhalb eines Vorranggebiets (VRG) Industrie und Gewerbe Planung. Ein kleinerer Teilbereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus wird der Bereich von einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

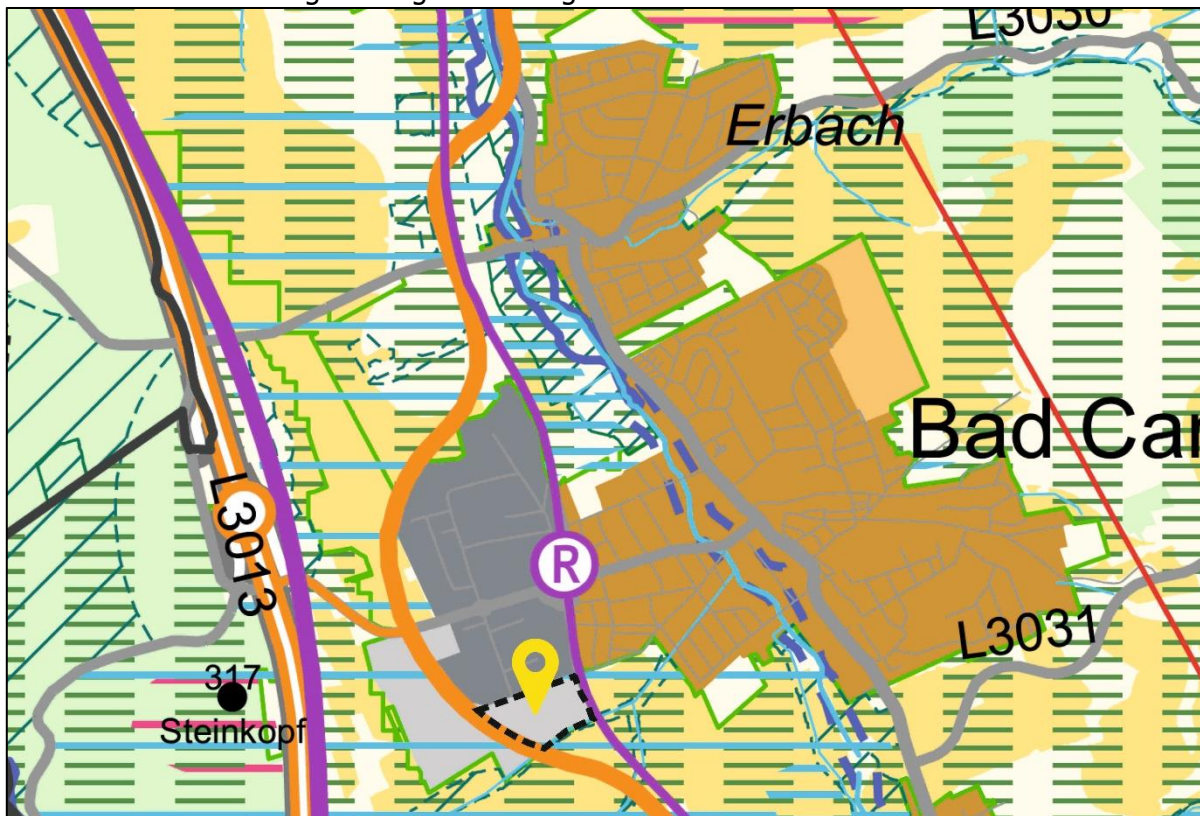
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung

Der Planbereich liegt nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 überwiegend innerhalb eines Vorranggebiets (VRG) Industrie und Gewerbe Planung. Im Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025 wird diese Zielsetzung weiter konkretisiert; der Planbereich wird dort vollständig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Die regionalplanerische Zielsetzung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort wird damit ausdrücklich bestätigt. Im Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025 wird die gewerbliche Entwicklungsfunktion des Standorts weiter konkretisiert. Der Planbereich ist dort vollständig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt und weiterhin von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Die regionalplanerische Zielsetzung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort wird damit ausdrücklich bestätigt.

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



Die Planung dient der Erweiterung der bestehenden Gewerbestandorte „Im Gründchen“ und „Im Gründchen II“ sowie der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen für ortsansässige und regionale Unternehmen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an den bestehenden Gewerbegebieten sowie der guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesautobahn A 3 eignet sich der Standort in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung.

Im Rahmen der regionalplanerischen Abstimmung wurde insbesondere die Frage der Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Flächenreserven geprüft. Innerhalb des Stadtgebiets bestehen derzeit keine ausreichenden kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen mehr. Vorhandene Baulücken innerhalb bestehender Gewerbegebiete befinden sich überwiegend im Privateigentum und stehen der Stadt Bad Camberg nicht für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flur 9+10 Teilplan II“ noch fünf Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 21.500 m². Diese Flächen sind derzeit jedoch noch nicht erschlossen und reichen zur Deckung des bestehenden Bedarfs nicht aus.

Die Stadt Bad Camberg führt eine Interessentenliste für Gewerbegrundstücke. Aktuell bestehen rund 25 Anfragen mit einem Flächenbedarf von insgesamt ca. 60.000 m². Darunter befinden sich sechs Interessenten aus Bad Camberg, die übrigen Anfragen stammen aus dem regionalen Umfeld. Die Nachfrage umfasst insbesondere Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe, Lager und Logistik sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund besteht ein konkreter Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Die Planung entspricht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen zur gewerblichen Entwicklung.

Abbildung 4: Freie, nicht erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flur 9+10 Teilplan II“

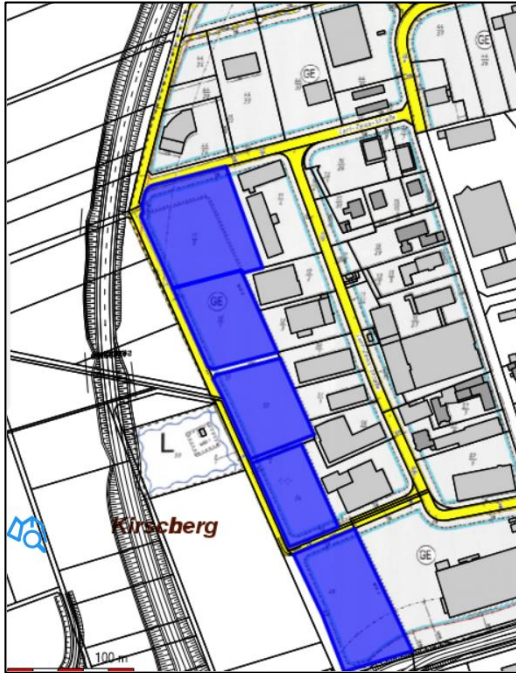
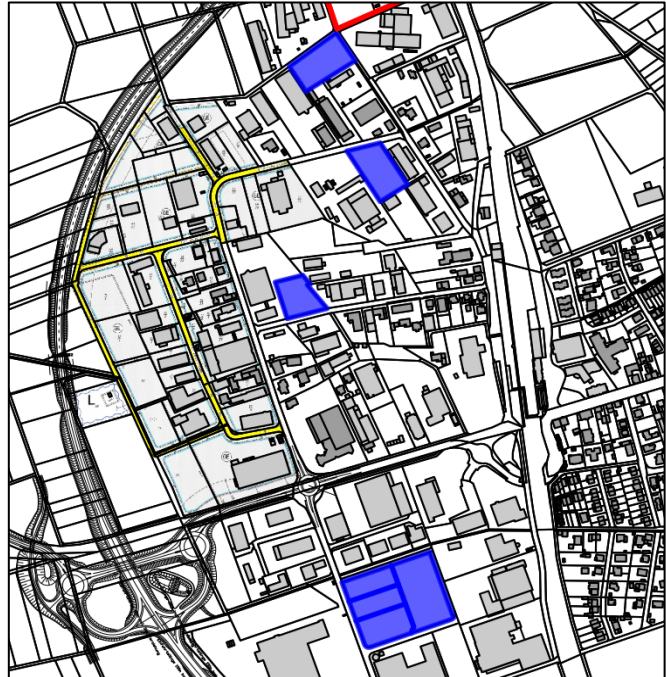


Abbildung 5: Baulücken innerhalb Bad Cambergs



Quelle: Stadt Bad Camberg (2026)

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen. In der Abwägung ist der landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die im Plangebiet betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und stehen im funktionalen Zusammenhang mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Entsprechend wurden die agrarstrukturellen Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung sowie des Bodenfachbeitrags berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Ergebnisse zur Innenentwicklung und Alternativenprüfung, insbesondere der fehlenden kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen sowie der regionalplanerischen Zielsetzung zur gewerblichen Entwicklung des Standorts, wird die Inanspruchnahme der Flächen als vertretbar bewertet.

Die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gewährleistet. Entlang der Bahntrasse verbleibt der bestehende landwirtschaftliche Weg zur Erschließung der angrenzenden Nutzflächen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. In diesen Bereichen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie deren Abfluss gesichert und Beeinträchtigungen der Durchlüftung vermieden werden.

Zur Berücksichtigung klimatischer Belange enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, Eingrünung und Begrünung der Grundstücksflächen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung von Wärmebelastungen, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

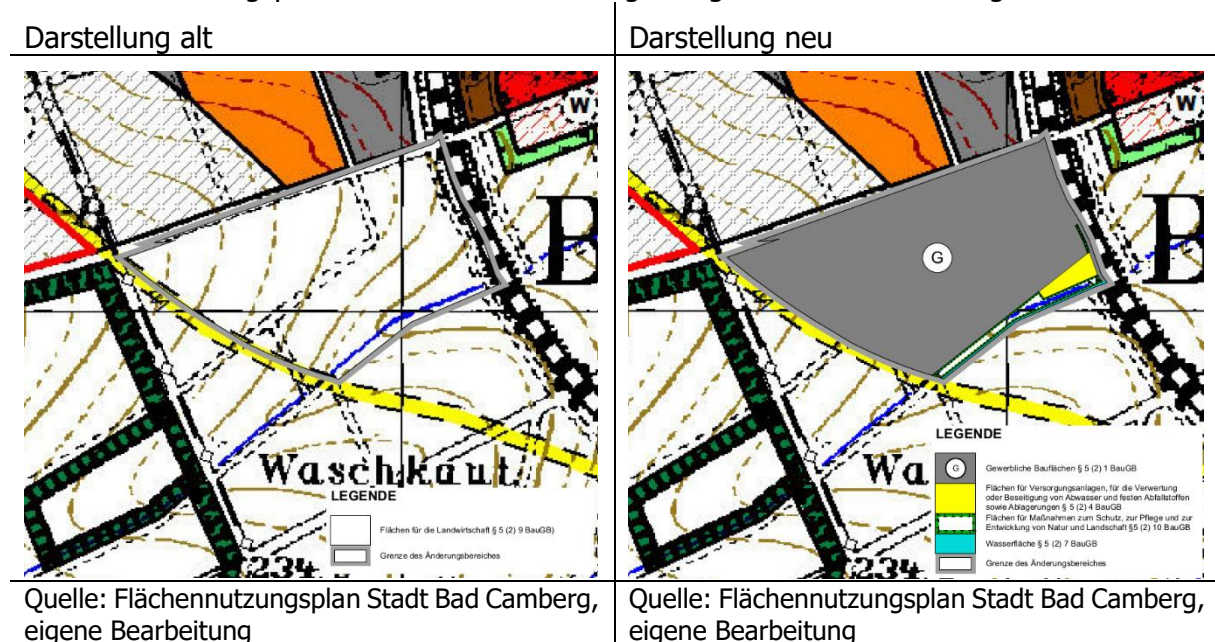
Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz. Den Belangen des Grundwasserschutzes und der besonderen Klimafunktionen wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Hierzu enthalten die Planunterlagen Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Eingrünung des Plangebiets sowie zum vorsorgenden Grundwasserschutz.

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

Abbildung 6: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg und geänderter Darstellung



Künftig werden innerhalb des Änderungsbereichs gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Ergänzend werden Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Diese umfassen insbesondere die geplante Fläche für die Regenwasserrückhaltung sowie technische Infrastrukturflächen.

Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Entlang des südlichen Randes des Änderungsbereichs wird zusätzlich eine Wasserfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen damit den geplanten Nutzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Stocksweg“.

2.3 Fachgesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.3.1 Gewässerschutz

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

Der das Plangebiet im Süden begrenzende Graben ist im HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen als Gewässer III. Ordnung verzeichnet, zu dem nach § 23 Hessisches Wassergesetz ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Der Graben führt nur bei Regenwetter Wasser. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist in der Planung berücksichtigt, die darin liegenden Grundstücksteile sind als Bestandteil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

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

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

2.3.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Gießen, Fachdienst Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen oder Deponien im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz betroffen. Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Im Rahmen der Bauausführung sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit anfallendem Bodenaushub sowie mineralischen Bau- und Abbruchabfällen. Die einschlägigen Regelwerke und Merkblätter des Regierungspräsidiums Gießen zur Entsorgung von Bauabfällen sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel:

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.02.2026 hat die Auswertung der vorliegenden Kriegluftebilder ergeben, dass sich der Planbereich teilweise am Rand eines Bombenabwurfgebiets befindet. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem grundsätzlich mit dem Vorhandensein von zurückgelassenen oder vergrabenen Kampfmitteln gerechnet werden muss.

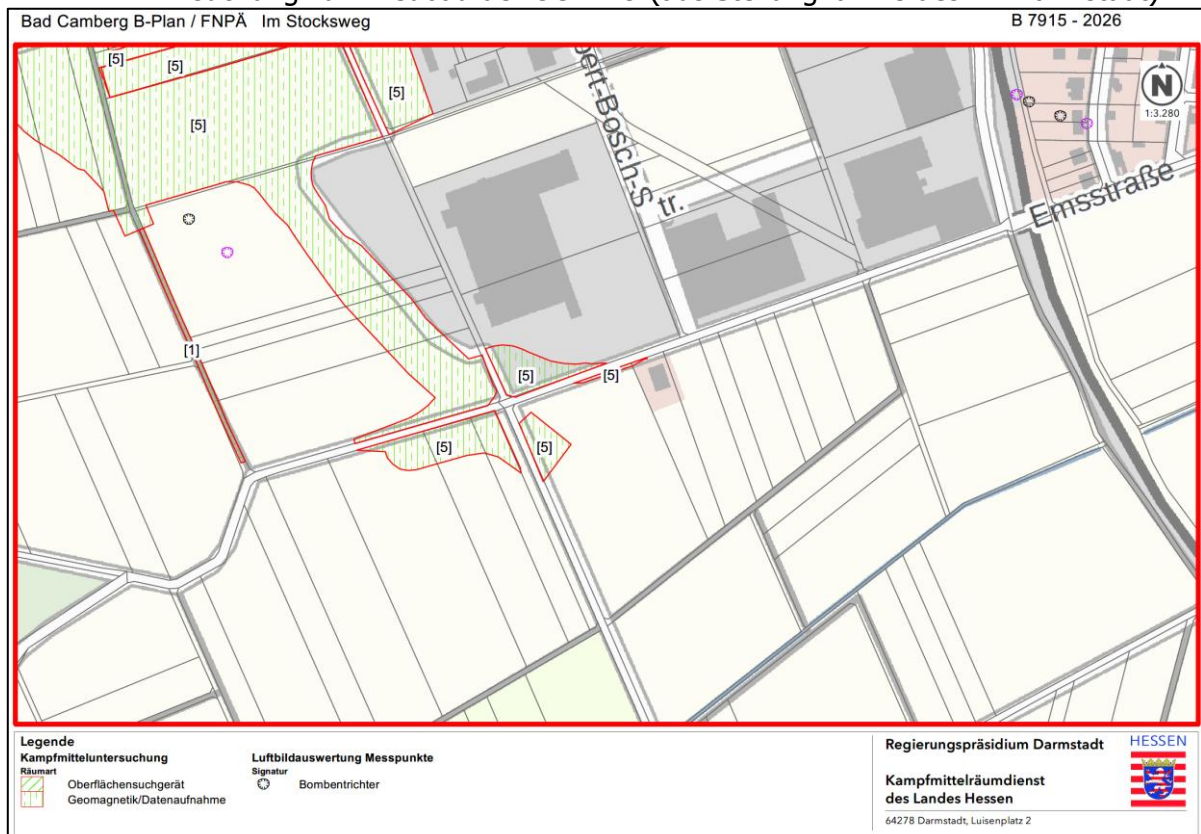
Vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist daher grundsätzlich eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich. Hierbei soll eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Teilbereiche des Plangebiets wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen sowie die jeweiligen Freigabetiefen sind in den Lageplänen des Kampfmittelräumdienstes dokumentiert. Für diese Bereiche liegen entsprechende Freigaben vor.

Sofern Flächen aufgrund von Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sind, können aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich werden. In diesen Fällen sind gegebenenfalls ergänzende Sicherungsmaßnahmen, wie Sondierungsbohrungen im Bereich geplanter Verbauachsen oder eine baubegleitende Flächensondierung, durchzuführen.

Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten bittet der Kampfmittelräumdienst um Übersendung der Freigabedokumentation einschließlich entsprechender Lagepläne in digitaler Form. Für weitere Hinweise wird auf die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes sowie auf die Hinweise im Bebauungsplan verwiesen.

Abbildung 7: Darstellung des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Kampfmitteluntersuchung zum Neubau der OU B 49 (aus Stellungnahme des RP Darmstadt)



Vorsorgender Bodenschutz:

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

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

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

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

Die Stadt Bad Camberg ist sich der hohen Bedeutung der Böden bewusst. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde untersucht, ob geeignete Flächenpotenziale der Innenentwicklung oder bereits versiegelte bzw. vorgenutzte Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Es wurde dargelegt, dass zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs keine geeigneten Flächen im besiedelten Bereich bestehen, die im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bieten. Die gewerbliche Entwicklung Bad Cambergs ist auch aufgrund der infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf die Gebiete westlich des Stadtgebiets mit der Anbindungsmöglichkeit an die Autobahn A 3 sowie an die bestehenden Gewerbeflächen ausgerichtet. Dies entspricht zudem den raumordnerischen Zielsetzungen. Besser geeignete und bodenverträglichere Alternativen sind im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung und des gesonderten Bodenfachbeitrags werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ untersucht und bewertet. Dabei erfolgt auch eine gesonderte

1 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Bilanzierung der bodenbezogenen Eingriffe sowie des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bebauungsplan verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Dachbegrünung sowie zur Eingrünung des Plangebiets. Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Hierdurch können Funktionen des Bodens teilweise ersetzt bzw. kompensiert werden, insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt und klimatische Ausgleichsfunktionen.

Gemäß den Empfehlungen des Regierungspräsidiums Gießen sowie des Bodenfachbeitrags wird im Rahmen der Umsetzung der Planung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorgesehen. Diese beinhaltet nach DIN 19639 die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, die fachliche Begleitung und Dokumentation der Bauausführung sowie die Umsetzung bodenschützender Maßnahmen während der Bauphase.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzinhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³.

2.3.3 Archäologie, Bodendenkmalschutz

Nach Informationen aus der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, befinden sich im Plangebiet sowie dessen näherem Umfeld mehrere vorgeschichtliche Fundstellen. Darunter befinden sich Siedlungsbefunde der jungsteinzeitlichen Linearbandkeramik sowie Hinweise auf Siedlungsbefunde der älteren und jüngeren Eisenzeit.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG betroffen werden.

Zur weiteren Bewertung der archäologischen Situation sind im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich. Nach Vorgabe von hessenARCHÄOLOGIE soll zunächst eine geophysikalische Prospektion (Geomagnetik) des Plangebiets durchgeführt werden. Abhängig von den Ergebnissen können weitergehende archäologische Untersuchungen oder Grabungen erforderlich werden.

Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung, Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern verwiesen.

2.3.4 Bergbau

Gemäß Stellungnahme der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen vom 05.03.2026 bestehen gegen die Planung aus bergrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz

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

nachgewiesen wurde. Die nach den vorliegenden Unterlagen bekannte Fundstelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Aktive Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange ist nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen nicht gegeben.

2.3.5 Landwirtschaft

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen aufgrund ihrer Bodenqualität eine hohe Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auf. Nach Angaben der Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement des Landkreises Limburg-Weilburg vom 09.03.2026 sind die Flächen im Agrarplan Hessen überwiegend der Stufe 1a zugeordnet und besitzen mit Bodenwertzahlen zwischen ca. 65 und 80 ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial. Entsprechend wurde die Inanspruchnahme der Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt.

Der Planbereich liegt laut Regionalplan Mittelhessen 2010 teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft sowie die agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzugs wurden im Rahmen der Umweltprüfung, des Bodenfachbeitrags sowie der städtebaulichen Abwägung untersucht und bewertet.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Bad Camberg ein konkreter Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Die bestehenden Gewerbegebiete sind weitgehend ausgelastet. Kurzfristig verfügbare Alternativflächen in ausreichender Größe stehen derzeit nicht zur Verfügung. Innenentwicklungspotenziale sowie vorhandene Baulücken innerhalb bestehender Gewerbegebiete wurden geprüft. Die vorhandenen Baulücken befinden sich überwiegend im Privateigentum und stehen der Stadt Bad Camberg nicht für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flur 9+10 Teilplan II“ noch nicht erschlossene Gewerbeflächen, deren Umfang jedoch zur Deckung des bestehenden Bedarfs nicht ausreicht.

Die gewerbliche Entwicklung westlich der Kernstadt entspricht zudem den regionalplanerischen Zielsetzungen. Bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt der überwiegende Teil des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung. Im Regionalplanentwurf 2025 wird der Bereich vollständig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Die regionale Standortentscheidung berücksichtigt dabei auch die Vorbelastungen und Flächenneuordnungen im Zusammenhang mit der Ortsumgehung B 8.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich an den Rahmenbedingungen der Neuplanung der Ortsumgehung Bad Camberg B 8 und endet an der bestehenden südlich gelegenen Grabenparzelle. Nach Angaben des Amts für Bodenmanagement bleiben die entlang der Bahntrasse verlaufenden landwirtschaftlichen Wege sowie der Weg Flur 11, Flurstück 17/1 weiterhin erhalten und für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin erreichbar. Zudem befindet sich die Ortsumgehung B 8 derzeit im Flurbereinigungsverfahren, in dessen Rahmen eine Neuordnung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung verfolgt das Ziel, zusätzliche Belastungen landwirtschaftlicher Produktionsflächen soweit wie möglich zu vermeiden. Auch bei den artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen wurde auf eine möglichst landwirtschaftsverträgliche Umsetzung geachtet. Zur Kompensation des Verlustes eines Brutreviers der Feldlerche wird eine

produktionsintegrierte Maßnahme in Form eines Blühstreifens mit anschließender Schwarzbrache umgesetzt. Die Maßnahme wird am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche angeordnet, sodass bestehende Ackerschläge nicht zerschnitten oder in ihrer Bewirtschaftung wesentlich beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im vorliegenden Umfang als städtebaulich erforderlich und vertretbar bewertet.

2.3.6 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch die Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie den ergänzend erarbeiteten Bodenfachbeitrag.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Berücksichtigung der Umweltbelange ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Demnach sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten zu berücksichtigen. Natura-2000-Gebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch erhebliche Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft führt. Gleichzeitig wird festgestellt, dass die Auswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert beziehungsweise kompensiert werden können.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden insbesondere die Avifauna sowie weitere planungsrelevante Arten untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass zwei Brutreviere der Feldlerche durch die Planung verloren gehen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird daher eine vorgezogene CEF-Maßnahme umgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage von Blühstreifen mit anschließender Schwarzbrache auf externen landwirtschaftlichen Flächen. Die Maßnahme wird räumlich im Zusammenhang mit bereits bestehenden Feldlerchenmaßnahmen umgesetzt und durch ein fünfjähriges Monitoring begleitet. Ergänzend werden Bauzeitenregelungen sowie Vergrämuungsmaßnahmen für Bodenbrüter festgesetzt. Hinweise auf Feldhamster oder Reptilienvorkommen konnten im Untersuchungsraum nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur allgemeinen Förderung der Biodiversität vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Gehölzen, extensive Dachbegrünungen, die Verwendung regionalen Saatguts sowie Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen und zur Integration von Nisthilfen an Gebäuden.

Ergänzend zum Umweltbericht wurde ein eigenständiger Bodenfachbeitrag erstellt. Dieser untersucht die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch Versiegelung, Verdichtung und Überbauung bislang landwirtschaftlich genutzter Lössböden mit hohem Ertragspotenzial erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen.

Zur Vermeidung und Minimierung bodenbezogener Auswirkungen werden umfangreiche Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere:

- bodenschonende Bauausführung,
- getrennte Lagerung und Wiederverwendung von Ober- und Unterboden,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen,
- Rekultivierung temporär beanspruchter Flächen,
- Vermeidung stofflicher Einträge während der Bauphase sowie
- eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639.

Als bodenfunktionale Minderungsmaßnahmen werden insbesondere extensive Dachbegrünungen sowie die verpflichtende bodenkundliche Baubegleitung berücksichtigt. Weitere planinterne Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der Anlage von Gehölz- und Heckenstrukturen sowie Gewässerrand- und Pufferstreifen. Ergänzend wirken auch die artenschutzrechtlichen Extensivierungsmaßnahmen auf externen landwirtschaftlichen Flächen (CEF-Maßnahme) positiv auf einzelne Bodenfunktionen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung ergibt zunächst ein Kompensationsdefizit im Plangebiet von 126.828 Biotopwertpunkten (BWP). Hinzu kommt die Zusatzbewertung für das Schutzgut Boden in Höhe von 131.300 BWP. Durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche (CEF-Maßnahme) können wiederum 36.410 BWP angerechnet werden.

Im Ergebnis verbleibt somit ein Gesamtkompensationsdefizit von 221.718 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch den Ankauf externer Biotopwertpunkte beziehungsweise Ökopunkte aus anerkannten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die konkrete Herkunft der Biotopwertpunkte wird im weiteren Verfahren beziehungsweise bis zur Offenlage abschließend festgelegt.

2.3.7 Immissionsschutz

Das Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 43.2 - Immissionsschutz II weist in seiner Stellungnahme vom 05.03.2026, auf die Nähe des Plangebiets zu den östlich und nordöstlich bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung hin. Insbesondere im Bereich der Emsstraße und der Umlandstraße bestünden bereits Vorbelastungen durch bestehende Gewerbebetriebe sowie die Bahnstrecke, woraus ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial abgeleitet wird.

Zur Überprüfung dieses Belangs wurde eine Immissionsprüfung⁴ durchgeführt. Darin wurden repräsentative Immissionsorte in den Siedlungsgebieten mit der Schutzbedürftigkeit einen Allgemeinen Wohngebiets bestimmt. Für diese Punkte wurde die Immissionsvorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten berechnet. Für diese Gebiete sind keine Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Auch für die ansässigen Betriebe wurden in den Genehmigungen keine Auflagen vorgegeben, so dass in den Berechnungen maximal zulässige Lärmentwicklungen anzunehmen sind (Maximalbetrachtung).

Auch für das Bebauungsplangebiet wurde eine Maximalansatz für Emissionen gewählt und die Immissionspegel an den festgelegten Immissionsorten berechnet.

In der Summe der Berechnungen zeigt sich, dass bei uneingeschränkter Gewerbenutzung für den Tagzeitraum, dass die Immissionsrichtwerte in den Wohngebieten eingehalten sind. Für den Nachtzeitraum ergeben sich in der Maximalbetrachtung Überschreitungen der Richtwerte.

⁴ Gutachten Nr. T 8996 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Im Stocksweg“ in Bad Camberg. TÜV Hessen, 22.07.2026

Um eine möglichst optimale Nutzung der gewerblichen Planflächen zu erreichen, wurden die Plangebietsflächen unterteilt und jeweils differenzierte Emissionskontingente für den Nachtzeitraum berechnet. Aus den Berechnungsergebnissen leiten die Gutachter eine Empfehlung für eine Festsetzung zur Kontingentierung von Emissionswerten im Plangebiet ab, die sicherstellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte in den Wohngebieten eingehalten werden. Die Kontingentierung gilt ausschließlich für den Nachtzeitraum.

Die Stadt Bad Camberg rechnet aufgrund der ihr vorliegenden Interessenbekundungen mit der Ansiedlung von Unternehmen, deren Arbeitszeiten, und damit das Emissionsverhalten, auf den Tagzeitraum konzentriert ist. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass bei einem gewerbegebietstypischen Emissionsansatz von 60 dB/qm tagsüber an dem Wohnhaus keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

3 Planungskonzeption

3.1 Nutzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächenknappheit für Gewerbeansiedlungen in der Stadt Bad Camberg begegnet, registriert sind 25 Anfragen nach Grundstücken unterschiedlicher Größenordnung. Städtebauliches Entwicklungsziel ist die Ausweisung eines Gebiets für allgemeine gewerbliche Nutzungen.

Die Führung der Straßen ist auf eine möglichst flexible Grundstückeinteilung ausgelegt, so dass die vorliegenden Anfragen in dem Gebiet realisiert werden können und darüber hinaus Flächenpotenziale für weitere Ansiedlungen verbleiben.

3.2 Erschließung

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und abgeleitet.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt und die konkreten zukünftigen Nutzungen derzeit noch nicht abschließend feststehen, wurde die potenzielle Schmutzwassermenge auf Grundlage der Interessentenliste und der vorgesehenen Grundstücksgrößen abgeschätzt. Für das Gebiet wird derzeit von einer potenziellen Beschäftigtenzahl von ca. 150 Einwohnergleichwerten (EW) ausgegangen. Unter Ansatz eines spezifischen Wasserverbrauchs von 40 l/(E*d) sowie eines Tagesganglinienfaktors von $f_{d,max} = 1,8$ ergibt sich ein maximaler Schmutzwasserabfluss von ca. $0,375 \text{ l/s}$.

Das Schmutzwasser soll über die bestehende Kanalisation in der Robert-Bosch-Straße der Kläranlage zugeführt werden. Die Anschlussstelle befindet sich am Schacht CKM36.13A in der Robert-Bosch-Straße. Aufgrund der Geländetopografie liegt das Plangebiet rund 13 m unterhalb des Anschlusspunktes. Ein Anschluss im Freigefälle ist daher nicht möglich. Zur Schmutzwasserableitung ist innerhalb des Plangebiets die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen, über die das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation gefördert wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Nach den Ergebnissen des geo- und abfalltechnischen Gutachtens stehen überwiegend Löss- und Lehmböden mit sehr geringen Wasserdurchlässigkeiten an. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im Bereich von $k_f \approx 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f \approx 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$. Die Böden sind damit für Versickerungsanlagen nach den einschlägigen Regelwerken nicht geeignet.

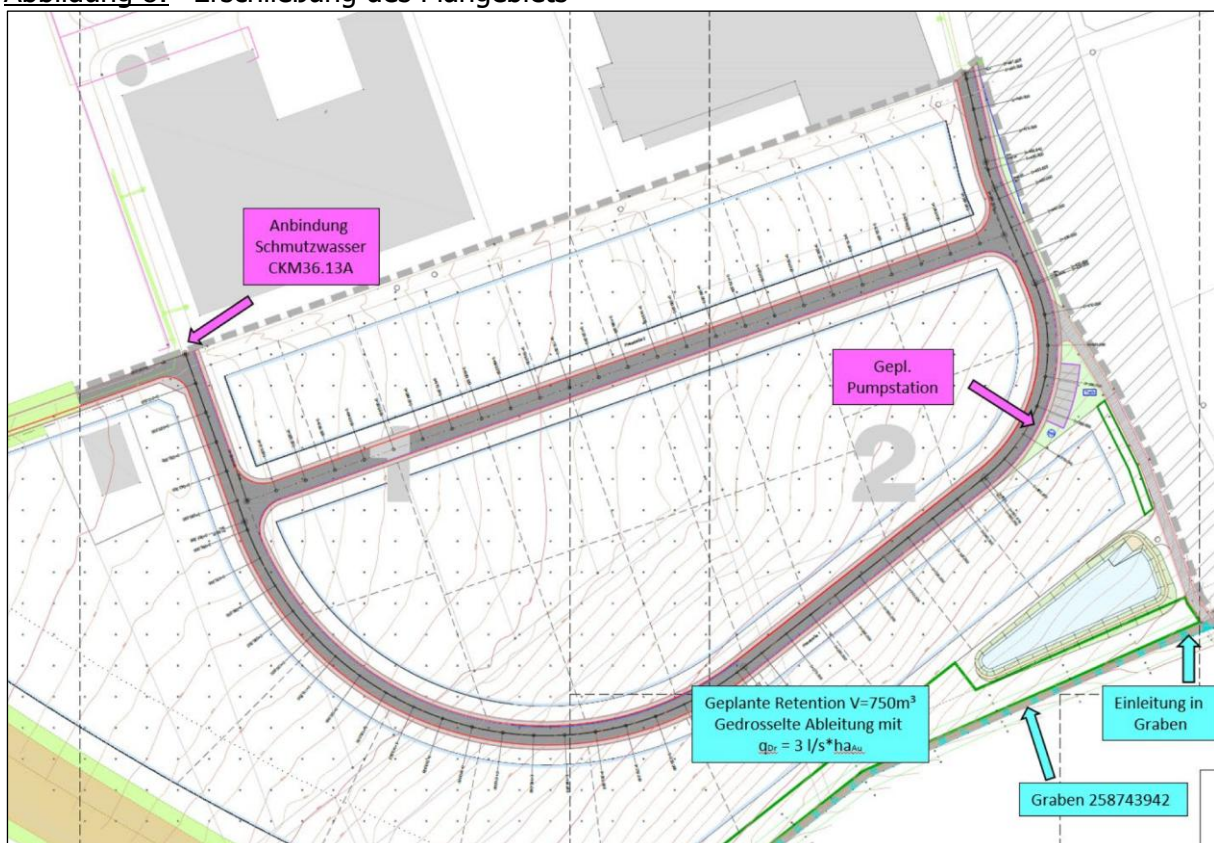
Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets, sodass eine Versickerung zusätzlich wasserrechtlich eingeschränkt ist. Das Niederschlagswasser ist daher geordnet zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird nach Süden über ein zentrales Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Erdbecken dem südlich verlaufenden namenlosen Graben (Gewässerkennziffer 25874394) zugeleitet. Der Graben entwässert weiter in Richtung Osten und mündet innerhalb der Ortslage Bad Camberg in den Emsbach. Der Emsbach liegt ca. 800 m östlich des Plangebiets und stellt ein Gewässer 3. Ordnung dar.

Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des Vorfluters wurde in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen eine maximale Drosselabflussspende von $q_{Dr} = 3 \text{ l/(s*ha)}$ festgelegt. Bezogen auf die abflusswirksame Fläche ergibt sich daraus ein maximaler Drosselabfluss von ca. 8,5 l/s.

Die Regenrückhaltung erfolgt zentral über ein Erdbecken im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Vorgesehen ist ein Rückhaltevolumen von ca. 750 m³. Dem Becken wird eine zentrale Behandlungsanlage vorgeschaltet. Ergänzend sind auf den privaten Grundstücken dezentrale Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Die entsprechenden Anforderungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung nachgewiesen.

Abbildung 8: Erschließung des Plangebiets



Quelle: Fachbeitrag Wasserwirtschaft – Erläuterungsbericht von IGmbH (2026, Vorabzug)

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Grabensystems sowie der Ableitungsstrecke bis zum Emsbach ist im weiteren Verfahren nachzuweisen. Der bestehende Graben südlich des Plangebiets entwässert bereits heute ein Außengebiet von ca. 143,62 ha. Ein oberflächiger Zufluss aus dem Außengebiet in das Plangebiet ist aufgrund der Topografie sowie der bestehenden Grabenstrukturen nicht zu erwarten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Camberg. Die vorhandenen Förderkapazitäten der Tiefbrunnen und Wasserversorgungsanlagen wurden im Rahmen der Planung überprüft. Die Versorgung erfolgt insbesondere über die Tiefbrunnen Herrnau I und II, Dammersborn sowie anteilig über den Tiefbrunnen Mühlberg.

Die bestehenden Wasserrechte umfassen folgende genehmigte Entnahmemengen:

TB Herrnau I: 36 m³/h,
TB Herrnau II: 36 m³/h,
TB Dammersborn: 16 m³/h,
TB Mühlberg: 23,4 m³/h.

Der Trinkwasserbedarf wird in der Erschließungsplanung mit 18,0 cbm pro Tag / 6.570 cbm pro Jahr angenommen.

Die Förder- und Verbrauchsmengen der vergangenen Jahre zeigen, dass ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebiets vorhanden sind. Die konkrete Dimensionierung der Leitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz. Entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Am Anschlusspunkt zur bestehenden Wasserversorgung befindet sich der Hydrant SW01382. Nach Angaben der Stadtwerke Bad Camberg stehen dort rechnerisch 96 m³/h bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung. Im Rahmen einer Messung zur Löschwasserversorgung des angrenzenden Betriebsgeländes der Firma BRITA wurden darüber hinaus bereits 98 m³/h nachgewiesen. Damit kann die erforderliche Löschwasserversorgung des Plangebiets grundsätzlich sichergestellt werden.

3.3 Verkehr

Die unmittelbare Verkehrsanbindung ist als Ringschluss von der Robert-Bosch-Straße zur Straße „Im Gründchen“ vorgesehen. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über den Kreisverkehrsknoten von Beuerbacher Landstraße (L 3031) und Robert-Bosch-Straße/ Otto-Hahn-Straße. Untergeordnet ist die Wegführung über die Straße „Im Gründchen“ zum Kreisverkehrsplatz Dieselstraße/ Beuerbacher Landstraße zu sehen.

Die Ausbauplanung sieht für die Erschließungsstraßen eine Gesamtbreite von 6 m und begleitende Fußwege (jeweils 1,50 m Breite) vor. Stellplätze sind im öffentlichen Raum nicht vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets ist eine innere Erschließungsstraße vorgesehen, die eine flexible Grundstücksaufteilung sowie die Erschließung unterschiedlicher Betriebsgrößen ermöglicht.

Die innere Straßenerschließung wurde im Rahmen eines Vorentwurfs zur Straßenplanung ausgearbeitet. Die Verkehrsflächen berücksichtigen die Anforderungen des gewerblichen Verkehrs sowie die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge einschließlich Müllsammelfahrzeugen. Der Radverkehr wird mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf den Fahrbahnen geführt. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets bleibt der bestehende landwirtschaftliche Weg parallel zur Bahntrasse erhalten. Dieser dient weiterhin der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im öffentlichen Personenverkehr ist die nächste Bushaltestelle die Haltestelle „Bad Camberg Gewerbegebiet“, die aus der Mitte des Plangebiets ca. 550 m entfernt liegt. Der Bahnhof Bad Camberg ist ca. 700 m entfernt.

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

Die genannten Verbote/ Beschränkungen gelten nicht, wenn ein Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast für die Bundesstraße zustande gekommen ist. Aus Sicht der Stadt würden sich bauliche Anlagen innerhalb des straßenrechtlichen Abstandsbereichs nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße auswirken, die am Plangebiet entlang teilweise in einem Einschnitt, teilweise in Dammlage verläuft. Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird einer generellen Unterschreitung der Abstandsflächen jedoch nicht zugestimmt. Es bleibt daher bei der grundsätzlichen Abstandsanforderung von 20 m. Die Fachbehörde verschließt sich aber keinen Baumaßnahmen, die näher an die Bundesstraße heranrücken, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass der Verkehr auf der B 8 dadurch nicht abgelenkt wird. Das schließt die Errichtung von Gebäuden ein, so dass die überbaubaren Flächen in die Bauverbotszone hinein ausgewiesen werden können. Ausdrücklich nicht zugestimmt wird der Anordnung von Werbeanlagen in Richtung der Bundesstraße.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die Trasse der in Bau befindlichen Bundesstraße 8 (Ortsumgehung Bad Camberg) an. Die Anforderung des Fernstraßengesetzes, nach der vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Abstand von 20 m einzuhalten ist, wird in der Plankarte durch die Darstellung des gesetzlichen Abstandsbereichs Rechnung getragen. Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen soll ein näheres Heranrücken an die Bundesstraße ermöglicht werden. Aus diesem Grund reichen die überbaubaren Flächen näher an die Bundesstraße heran. Die Überschreitung ist geringfügig, zur Verdeutlichung ist der Lageplan der Bundesstraßenplanung redaktionell im Bebauungsplan hinterlegt.

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Umsetzung der geplanten Verkehrserschließung (vgl. Abschnitt 3.3) notwendigen Straßenführungen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als allgemeine Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Anbindung der Landwirtschaftsflächen festgesetzt.

In der Erschließungsfläche, in der eine Pumpstation für Abwasser und eine Trafostation für die Stromversorgung gebaute werden, ist als Punktsignatur ein Parkplatz festgesetzt, der Stellplätze für die kurzzeitige Nutzung bieten soll.

Ausgehend von der Beuerbacher Landstraße (L 3031) und über die Robert-Bosch-Straße führt die zentrale Erschließungsstraße in einem Bogen zur Straße „Im Gründchen“, die östlich, zwischen dem gleichnamigen Gewerbegebiet (Erschließungsstraße u.a. für Hagebaumarkt) und der Main-Lahn-Bahn verläuft.

Nach Prüfung von Alternativen für die innere Verkehrserschließung ist eine zusätzliche Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung vorgesehen. Damit werden die Voraussetzungen für eine der bekannten Nachfrage Rechnung tragenden Einteilung in einzelne Grundstücke geschaffen. So erlaubt der Bebauungsplan eine flexible Einteilung in Grundstücke unterschiedlichster Größe. Eine beispielhafte Flächenaufteilung ist Bestandteil der Erschließungsplanung (vgl. Abb. 8).

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

Nachrichtlich übernommen werden die Bauverbotszonen und die Baubeschränkungszone zur Bundesstraße B 8. Die Vorschriften des Fernstraßengesetzes (FStrG) gelten selbstständig und sind über den Bebauungsplan nicht generell modifizierbar. Von den straßenrechtlichen Verboten können erforderliche Ausnahmegenehmigungen beantragt werden. Auf die Bereitschaft der Straßenverkehrsbehörde, Unterschreitungen der Bauverbotszone für betriebliche Anlagen, einschließlich Gebäuden, im Genehmigungsverfahren zuzustimmen (vgl. Abschnitt 3.3), wird hingewiesen.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Gebiet ist topografisch und erschließungstechnisch anspruchsvoll. Daher wurde frühzeitig ein Fachbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt und das städtebauliche Konzept mit der technischen Planung abgestimmt. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan unter anderem in der Führung der Verkehrsflächen sowie der Anordnung technischer Infrastrukturflächen ihren Niederschlag. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Löss- und Lehm Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher geordnet zurückzuhalten und abzuleiten. Für die Regenwasserbewirtschaftung wird im südlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen und Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Dort ist die Herstellung eines zentralen Regenrückhaltebeckens mit vorgeschaltetem Erdbecken vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird von dort gedrosselt in den südlich verlaufenden Graben eingeleitet.

Am östlichen Bereich des Plangebiets wird ebenfalls eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dort sind eine Trafostation, ein Pumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung sowie öffentliche Stellplätze vorgesehen. Das Pumpwerk ist erforderlich, da das Schmutzwasser aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht im Freigefälle an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann.

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

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

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

Im Zuge der Konkretisierung des Bebauungsplans zum Entwurf wurden die grünordnerischen und klimabezogenen Festsetzungen ergänzt. Für Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° wird eine extensive Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt. Gleichzeitig sind innerhalb des Plangebiets ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Hierdurch sollen insbesondere die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen unterstützt werden.

Darüber hinaus wurden ergänzende Pflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets sowie naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Grünflächen aufgenommen. Hierzu zählen unter anderem Gehölzpflanzungen entlang der Gewässerparzelle, die naturnahe Gestaltung der Rückhaldemulde sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Feldlerche (CEF-Maßnahme, Plankarte 2).

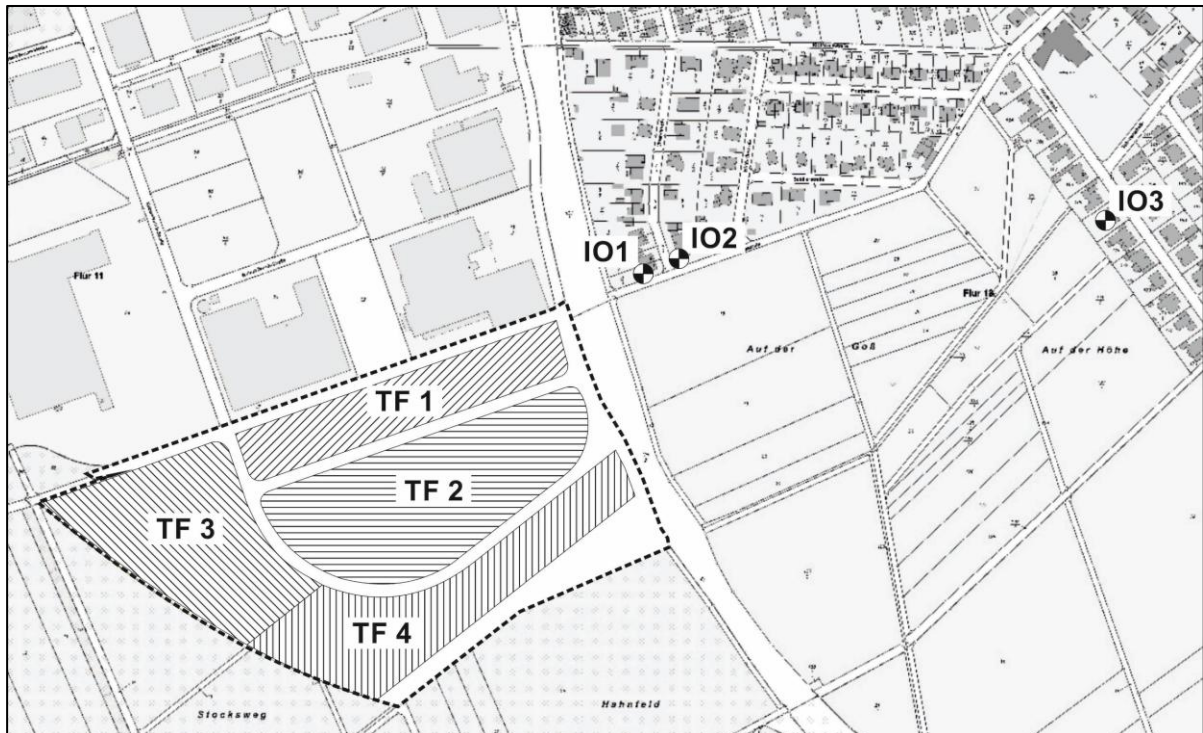
Die Grundstücksbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen zugleich wichtige Funktionen zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ökologischen Aufwertung und Gliederung des Gewerbegebiets.

4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung, dass es in den Siedlungsgebieten nicht zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommt, wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Immissionsgutachtens gegliedert und für die Teilflächen werden Geräuschemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Unterbuchst. bb BauGB) festgesetzt.

Für die Nachtzeit werden die zulässigen Emissionswerte herabgesetzt und damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den Immissionsorten gewährleistet.

Abbildung 9: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Gewerbegebiets und Lage der Immissionsorte



Bildquelle: Gutachten Nr. T 8996, TÜV Hessen, 22.07.2026

4.7 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien sind auf bauleitplanerischer Ebene ein Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung. Sie ergänzen Bestimmungen des Klimafachrechts. Mit der Bestimmung wird ein Mindestanteil zur Nutzung regenerativer Energie erreicht, auch wenn - abweichend von den Bestimmungen des Hessischen Energiegesetzes - eine Photovoltaiknutzung über Stellplatzflächen nicht möglich ist (§ 12 Hessisches Energiegesetz).

5 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „OU Bad Camberg – B 8“ (Az.: UF 1896). Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren wurde durch das Amt für Bodenmanagement Limburg-Weilburg mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die nach § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) erforderliche Zustimmung wurde erteilt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft parallel zur Bahntrasse ein landwirtschaftlicher Weg, der im Zusammenhang mit dem Neubau der Ortsumgehung B 8 ertüchtigt bzw. ausgebaut werden soll. Dieser Weg besitzt eine besondere Bedeutung für die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und bleibt daher grundsätzlich erhalten. Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie die Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Abstimmungen mit Hessen Mobil zur Wegeführung, Wegebreite und Ausbaugestaltung haben bereits stattgefunden und werden im weiteren Verfahren fortgeführt.

Darüber hinaus bleibt der landwirtschaftliche Weg Flur 11, Flurstück 17/1 erhalten, um weiterhin die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde, sofern entsprechende Maßnahmen innerhalb des Flurbereinigungsgebiets vorgesehen werden.

Die mit dem Geltungsbereich überplanten privaten Grundstücke werden von der Stadt Bad Camberg erworben. Abhängig von der endgültigen Abgrenzung der Verkehrsflächen der Bundesstraße B 8 können ergänzende bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

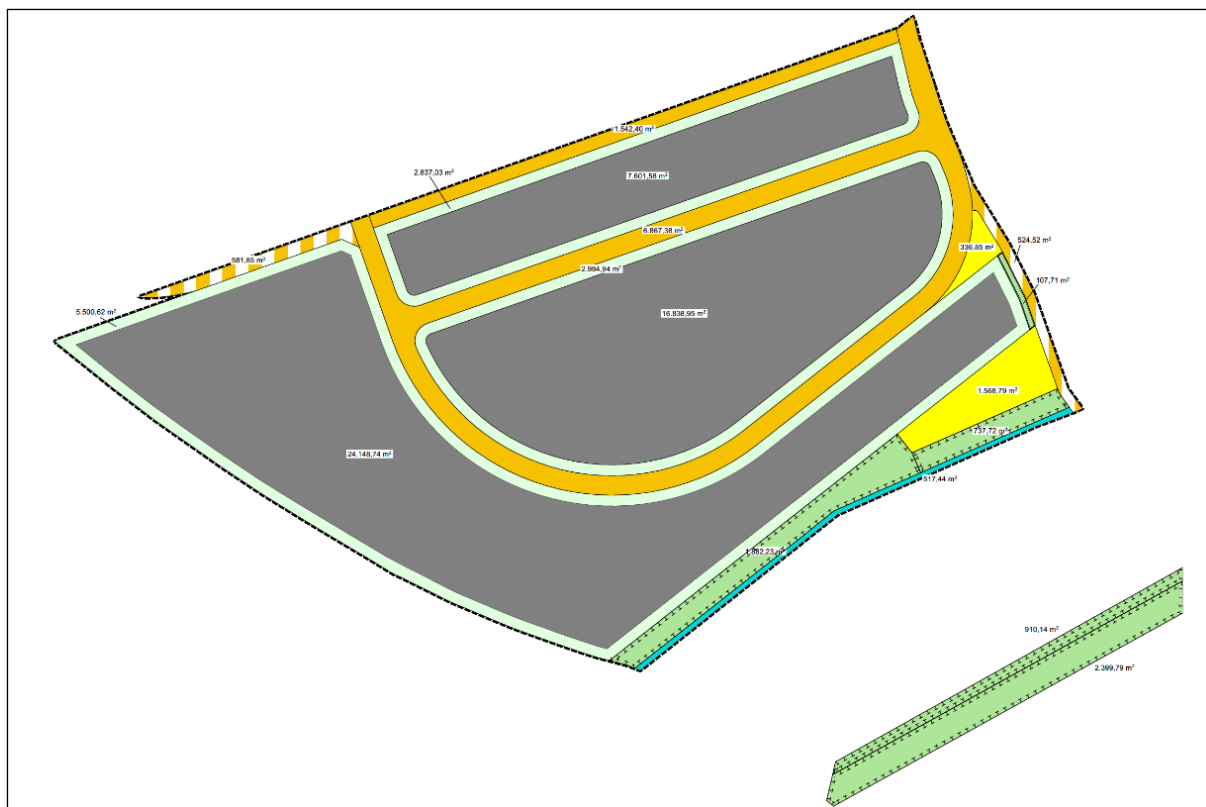
Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplans) ergibt die nachstehend tabellarisch aufgelistete Gliederung und Aufteilung der jeweiligen Teilflächen (ca.-Angaben in Quadratmeter).

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet „Im Stocksweg“

Teilfläche	Zuordnung BauGB	1	2	3	4	5
		Gesamt	Anteil	überbaubare Fläche nach Baugrenze	nicht überbaubare Fläche nach Baugrenze	GRZ nach überbaubarer Fläche
Teilfläche 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	29.649		24.149	5.501	0,81
Teilfläche 2		19.824		16.839	2.985	0,85
Teilfläche 3		10.439		7.602	2.837	0,73
Gewerbegebiet		59.912	78,69%	48.589	11.323	
Verkehrsfläche Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.542		8.410		
Verkehrsfläche Straße		6.867				
Verkehrsfläche LW		581		1.106		
Verkehrsfläche LW		525				
Verkehrsfläche gesamt		9.516	12,50%			
Versorgungsfläche (Stellplätze, Schmutzwasser-Pumpstation, Trafo)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	337				
Versorgungsfläche RRB		1.569				
Versorgungsfläche gesamt		1.906	2,50%			
Kompensationsfläche 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	1.882				
Kompensationsfläche 2		738				
Kompensationsfläche 3		108				
Kompensationsfläche 4		910				
Kompensationsfläche 5		2.400				
Kompensationsfläche gesamt		4282,02	5,62%			
Gewässer		517	0,68%			
Gesamtfläche		76.133	100,00%			
Flächenangaben in ca.-Quadratmeter						

Quelle: CAD (2026), eigene Bearbeitung

Abbildung 10: Flächenbilanz Plangebiet „Im Stocksweg“



Quelle: CAD (2026), eigene Bearbeitung