

Stadt Bad Camberg

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

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00037#2026-00001

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

Datum: 05. März 2026

**Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Stocksweg“
in Bad Camberg**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.02.2026

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. 7,5 ha eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 zu ca. 4 ha als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Planung* sowie zu ca. 3,5 ha als *VRG für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz* und einem *VBG für besondere Klimafunktionen*, festgelegt. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans (Stand 2. Offenlage 2025) ist das Plangebiet als *VRG Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, vollständig überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz*.

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.

Die in der Plankarte ausgewiesenen VRG Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen (vgl. Ziel 5.3-2 des RPM 2010). Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe 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 5.3-5 des RPM 2010). Laut Planunterlagen stehen der Stadt keine Alternativflächen im Innenbereich zur gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Den Planungsunterlagen ist jedoch keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen (Stichwort Baulückenkataster). Es ist deutlich darzulegen, ob noch freie Flächen innerhalb bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne bestehen und weshalb diese nicht zur Verfügung stehen. Außerdem ist darzulegen, wie viele Interessenten tatsächlich aus Bad Camberg stammen (Stichwort Interessentenliste).

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Es wird sich nicht mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt. Hier ist eine Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzugs zu ergänzen.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Der Hinweis zur Beachtung der Ge- und Verbote der Trinkwasserschutzverordnung ist in den Festsetzungen enthalten. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist damit aus regionalplanerischer Sicht ausreichend Rechnung getragen.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher und der prozentualen Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen getroffen. Somit ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Belange zu rechnen.

Aufgrund der unzureichenden Auseinandersetzung mit den Innentwicklungsmöglichkeiten sowie den Belangen der Landwirtschaft ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich. Ausführungen diesbezüglich sind zu ergänzen.

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

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel.. 0641/303-4146)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Herrnau I und II“, Schürfungen „Herrnau I und II“, Tiefbrunnen „Wacholderwiese“, Tiefbrunnen „Dammersborn“ und Schürfung „Dammersborn“ der Stadt Bad Camberg. Die entsprechende Verordnung vom 09.02.1999 (StAnz. 13/1999 S. 941), geändert durch Verordnung vom 04.11.2016 (StAnz. 49/2016 S. 1555) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich des zutreffenden Wasserschutzgebietes zu korrigieren. Die Ausführungen im Textteil (Hinweise: Grundwasserschutz) des Bebauungsplans zum Wasserschutzgebiet TB Ahlbach sind zu streichen.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gemäß dem Regionalplan Mittelhessen in seiner jeweils gültigen Fassung. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Wenn mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von der durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet hervorgehobenen Raumfunktion zum Schutz des Grundwassers abgewichen werden soll, ist dafür durch den Planungsträger eine besondere Begründung zu erbringen.

Bitte legen Sie für das Gewerbegebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und des konkret zu erwartenden gewerblichen Wasserverbrauchs zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist durch Sie nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z. B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.

Darüber hinaus ist in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z. B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z. B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie oder eines Umweltbericht dienlich.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Für den südlich in Richtung des Fließgewässers „Emsbach“ verlaufenden Graben wird laut Planunterlagen ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern festgesetzt (§ 23 HWG). Der Gewässerrandstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und ist von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten (Teilfläche 1).

Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Anlage und Unterhaltung eines Grabens zur Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Aus meiner Sicht handelt es sich bei dem geplanten, künstlichen Graben nicht um ein Gewässer im Sinne des Wassergesetzes (Graben ist von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung). Damit ist der Graben von den Bestimmungen des Wassergesetzes ausgenommen.

Das Thema „Starkregen“ wird auf Seite 10 behandelt. Der Starkregen-Index wird als hoch und die Vulnerabilität als nicht erhöht eingestuft. Es ist demnach kein erneuter Hinweis auf Starkregenereignisse meinerseits erforderlich.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Einer zentralen Regenrückhalteanlage (offenbar kommunal betrieben, in Form von Retentionsboxen) sollen dabei dezentrale Rückhalteanlagen auf privaten Grundstücken vorgeschaltet werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers soll schließlich, ausgehend von

der o. g. zentralen Rückhalteanlage über einen noch herzustellenden Ableitungsgraben in das südlich des Plangebietes verlaufende Gewässer dritter Ordnung erfolgen.

Hinsichtlich der geplanten Entwässerungsform sind die folgenden Aspekte zu beachten:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Gewässers darf die Einleitungsmenge den natürlichen Oberflächenabfluss nicht übersteigen. Demnach ist die **Drosselabflussspende** auf **maximal 3,0 l/(s·ha)** zu begrenzen.

Nach dem § 60 Abs. 1 Satz 2 WHG müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben werden.

Aus der o. g. Drosselabflussspende, welche in eine etwaige Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser als Auflage aufzunehmen ist, resultiert nach den o. g. Regeln der Technik (hier: DWA-Arbeitsblatt 117) ein definiertes erforderliches Regenrückhaltevolumen für das gesamte Plangebiet.

Das Vorhandensein dieses erforderlichen Rückhaltevolumens muss demnach durch den künftigen kommunalen Erlaubnisinhaber (hier: Stadt bzw. Stadtwerke Bad Camberg oder Abwasserverband Emsbachtal) dauerhaft sichergestellt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die privaten Rückhaltevolumina nur unter strengen Voraussetzungen auf das o. g. erforderliche Rückhaltevolumen angerechnet werden können.

Wenn das erforderliche Rückhaltevolumen nicht bzw. nicht vollumfänglich von einer kommunal betriebenen Regenrückhalteanlage sichergestellt werden kann, gelten die Anforderungen an die Eigenüberwachung aus der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO), die in Verbindung mit kommunalen Abwasseranlagen an deren Betreiber gestellt werden, analog auch für die privaten Regenrückhalteanlagen. Das bedeutet, dass von Seiten des kommunalen Erlaubnisinhabers bezogen auf die privaten Anlagen mindestens vierteljährlich eine Sichtprüfung, mindestens vierteljährlich ein Funktionstest von beweglichen Teilen sowie jährlich eine Bauzustandsprüfung gemäß den Anforderungen der EKVO durchzuführen ist. Die zugehörigen Ergebnisse sind in einem Betriebstagebuch zu dokumentieren. Die entsprechenden Einträge sind vom kommunalen Erlaubnisinhaber zu unterzeichnen.

Der kommunale Erlaubnisinhaber muss also als Verantwortlicher für die Einleitung auch die ordnungsgemäße Eigenkontrolle der privaten Rückhalteanlagen sicherstellen, wenn deren Volumina im Sinne des DWA-A 117 angerechnet werden sollen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, ist von einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers auszugehen. Die Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers und die

Bemessung etwaiger erforderlicher Behandlungsanlagen ist auf Basis des DWA-Arbeitsblattes 102-2 durchzuführen, welches in diesem Kontext die allgemein anerkannten Regeln der Technik i. S. d. § 60 Abs. 1 Satz 2 WHG darstellt.

An dieser Stelle ist klarzustellen, dass die oben beschriebenen Eigenkontrollpflichten analog auch für etwaige privat betriebene Regenwasserbehandlungsanlagen gelten, insofern diese i. S. d. DWA-A 102-2 angerechnet werden sollen.

Der vorliegenden Entwässerungsplanung kann somit nur zugestimmt werden, wenn aus den Unterlagen zum Bebauungsplan eindeutig hervorgeht, dass der **künftige kommunale Erlaubnisinhaber den o. g. Anforderungen zur Eigenüberwachung ausdrücklich zustimmt.**

Ohne eine solche Zustimmung ist die vorliegende Planung abzulehnen und das erforderliche Rückhaltevolumen ist vollumfänglich in einer zentralen, kommunal betriebenen Rückhalteinlage herzustellen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Entwässerungsplanung im Kontext des zweiten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB weiter zu konkretisieren.

So ist insbesondere das erforderliche Rückhaltevolumen zu berechnen und es ist darzustellen, inwieweit dieses Volumen im Plangebiet hergestellt werden kann (Darstellung der Flächenverfügbarkeit / der vorgesehenen Fläche(n) für die Regenwasserrückhaltung).

Im Falle von privaten Abwasseranlagen, die hinsichtlich der Einleitungsanforderungen für kommunale Einleitungen angerechnet werden sollen, müssen zudem diesbezüglich erforderliche Regelungen zu Bau und Betrieb in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung finden.

Andernfalls kann nicht von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers ist überdies die hydraulische Leistungsfähigkeit der Ableitungsstrecke von der Regenrückhalteinlage bis zum Gewässer sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers selbst nachzuweisen (in beiden Fällen inklusive des Abflusses über den Notüberlauf der Regenrückhalteinlage). Der Nachweis muss dabei über den Lastfall $Q_{0,max}$ erfolgen (siehe DWA-Arbeitsblatt 166, Abschnitt 8.5).

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass das Plangebiet nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) enthalten ist.

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 vorliegende Plangebiet berücksichtigt werden.

Diesbezüglich ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen der Stadt Bad Camberg und dem KBV zwingend notwendig.

Basierend auf meiner Stellungnahme möchte ich Ihnen gerne einen gemeinsamen Gesprächstermin zur Entwässerungsplanung anbieten, um vor dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB das weitere Vorgehen abzuklären.

Bitte kommen Sie hierzu gerne auf mich zu.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

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 sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.
3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB

zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (Bodenschutzklausel).

Im Planungsraum liegt gem. BodenViewer Hessen zu einem großen Teil Boden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad vor. Bei Abwägungsentscheidungen sollen Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) Regionalplan Mittelhessen 2010).

Aus Sicht des Ressourcenschutzes und einer nachhaltigen Planung im Sinne des Bodenschutzes, sollten zumindest diese Böden vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zum fachlichen Hintergrund:

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel spielen Böden, insbesondere solche mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad, eine herausragende Rolle. Sie dämpfen Extrema im Temperaturhaushalt, mindern den Einfluss von Dürreperioden, speichern das CO₂ der Atmosphäre und tragen zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Auch hier sind vor allem wieder tiefgründige, humose Böden mit einem hohen Speichervermögen für Wasser besonders wichtig. Als besonders schutzwürdige Böden werden deshalb Böden bezeichnet, die gleichzeitig ein hohes Bindungsvermögen für Stoffe sowie ein hohes Speichervermögen für Wasser haben – wie im Plangebiet der Fall.

Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass die Belange des Bodens in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen sind. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Die Überplanung mit Versiegelungen von Böden mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad haben entsprechend einen erhöhten Kompensationsbedarf.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Beauftragung einer Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) festgeschrieben. Sie ist ein sehr effektives Instrument zur Vorsorge gegen baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens. Durch eine BBB lassen sich Bodenschäden bereits in der Planung vermeiden sowie in der Bauausführung verhindern. Zudem können Nachsorge- und Folgekosten, z. B. für Wiederherstellungsmaßnahmen vermieden oder verringert werden. Mit vergleichsweise wenig Aufwand und Kosten kann eine hohe bodenschützende Wirkung erzielt werden.

Hierzu ist es sinnvoll, die BBB bereits in die Planungsphase mit einzubeziehen, damit ggf. auch die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit einem geringeren Funktionserfüllungsgrad favorisiert werden kann.

Kommunale Abfallwirtschaft, 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 Bodenschutzrechtes 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 einge-

bracht 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)

Das o. g. Vorhaben steht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Widerspruch zum § 50 BImSchG.

Die Verträglichkeit des Vorhabens zur bestehenden Wohnbebauung sollte nachgewiesen werden. Ich verweise hierzu auf meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4511)

Gegen die o. g. Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt, nach den hier vorliegenden Unterlagen, somit nicht vor.

Landwirtschaft

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

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft werden bezüglich der vorgelegten Planunterlagen Bedenken vorgetragen.

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Anschluss an die Gewerbegebiete an der Robert-Bosch-Straße („Im Gründchen“ und „Im Gründchen II“). Insgesamt umfasst das Plangebiet etwa 7,49 Hektar.

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt die eine Hälfte des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets (VRG) für Industrie und Gewerbe, die andere Hälfte innerhalb eines VRG für Landwirtschaft.

Die Planung zerschneidet zurzeit landwirtschaftliche Flächen in ungünstige Reststücke.

Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen. Diese

Kompensationsmaßnahmen können beispielsweise an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

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).

Die Stadt Bad Camberg plant die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete westlich der Kernstadt zur Deckung des Bedarfs an Flächen für eine gewerbliche Nutzung. Nach den Angaben in der Begründung sind die ausgewiesenen/bestehenden Gewerbeflächen der Stadt Bad Camberg vollständig ausgenutzt, Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben seien nicht vorhanden. Der Stadt Bad Camberg lägen 20 Anfragen lokaler und regionaler Unternehmen für Gewerbegrundstücke vor. Nähere Erläuterungen im Hinblick auf den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen (Flächenumfang?) bzw. die tatsächliche Überprüfung der potenziell verfügbaren Bauflächen im Bereich ausgewiesener/bestehender Gewerbegebiete (*Innenentwicklungspotenziale*) erfolgen jedoch nicht.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine bedarfsorientierte Ausweisung von (weiteren) gewerblichen Bauflächen im direkten räumlichen Anschluss an das westlich der Kernstadt bestehende Gewerbegebiet zur Ergänzung bzw. Fortführung der hier etablierten Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich vertretbar. Dennoch sollten, insbesondere zur Begründung der geplanten Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich im Umfang von 7,5 ha, detailliertere Erläuterungen hinsichtlich des konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen (Flächenumfang) sowie zur Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten (z. B. Baulückenkataster) erfolgen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.

- Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan, der den Planbereich bisher als „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Eine **Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung** ist den vorgelegten Unterlagen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf) nicht beigelegt; die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung wird lediglich in der gemeinsamen Begründung (zum „Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes“) thematisiert. Im weiteren Verfahren ist eine Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung vorzulegen.

Die Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

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-0100-03-00038#2026-00001

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

Datum: 05. März 2026

**Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg;
Bebauungsplan „Im Stocksweg“ in Bad Camberg
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 04.02.2026

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. 7,5 ha ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 zu ca. 4 ha als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Planung* sowie zu ca. 3,5 ha als *VRG für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz* und einem *VBG für besondere Klimafunktionen*, festgelegt. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans (Stand 2. Offenlage 2025) ist das Plangebiet als *VRG Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, vollständig überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz*.

Die in der Plankarte ausgewiesenen VRG Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung

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.

von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen (vgl. Ziel 5.3-2 des RPM 2010). Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe 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 5.3-5 des RPM 2010). Laut Planunterlagen stehen der Stadt keine Alternativflächen im Innenbereich zur gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Den Planungsunterlagen ist jedoch keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen (Stichwort Baulückenkataster). Es ist deutlich darzulegen, ob noch freie Flächen innerhalb bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne bestehen und weshalb diese nicht zur Verfügung stehen. Außerdem ist darzulegen, wie viele Interessenten tatsächlich aus Bad Camberg stammen (Stichwort Interessentenliste).

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Es wird sich nicht mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt. Hier ist eine Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzugs zu ergänzen.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Der Hinweis zur Beachtung der Ge- und Verbote der Trinkwasserschutzverordnung ist in den Festsetzungen enthalten. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist damit aus regionalplanerischer Sicht ausreichend Rechnung getragen.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher und der prozentualen Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen getroffen. Somit ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Belange zu rechnen.

Aufgrund der unzureichenden Auseinandersetzung mit den Innentwicklungsmöglichkeiten sowie den Belangen der Landwirtschaft ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich. Ausführungen diesbezüglich sind zu ergänzen.

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

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel.. 0641/303-4146)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Herrnau I und II“, Schürfungen „Herrnau I und II“, Tiefbrunnen „Wacholderwiese“, Tiefbrunnen „Dammersborn“ und Schürfung „Dammersborn“ der Stadt Bad Camberg. Die entsprechende Verordnung vom 09.02.1999 (StAnz. 13/1999 S. 941), geändert durch Verordnung vom 04.11.2016 (StAnz. 49/2016 S. 1555) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich des zutreffenden Wasserschutzgebietes zu korrigieren. Die Ausführungen im Textteil (Hinweise: Grundwasserschutz) des Bebauungsplans zum Wasserschutzgebiet TB Ahlbach sind zu streichen.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gemäß dem Regionalplan Mittelhessen in seiner jeweils gültigen Fassung. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Wenn mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von der durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet hervorgehobenen Raumfunktion zum Schutz des Grundwassers abgewichen werden soll, ist dafür durch den Planungsträger eine besondere Begründung zu erbringen.

Bitte legen Sie für das Gewerbegebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und des konkret zu erwartenden gewerblichen Wasserverbrauchs zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist durch Sie nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z. B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.

Darüber hinaus ist in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z. B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z. B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie oder eines Umweltbericht dienlich.

Ich bitte, den folgenden Aspekt zusätzlich als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Für den südlich in Richtung des Fließgewässers „Emsbach“ verlaufenden Graben wird laut Planunterlagen ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern festgesetzt (§ 23 HWG). Der Gewässerrandstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und ist von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten (Teilfläche 1).

Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Anlage und Unterhaltung eines Grabens zur Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Aus meiner Sicht handelt es sich bei dem geplanten, künstlichen Graben nicht um ein Gewässer im Sinne des Wassergesetzes (Graben ist von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung). Damit ist der Graben von den Bestimmungen des Wassergesetzes ausgenommen.

Das Thema „Starkregen“ wird auf Seite 10 behandelt. Der Starkregen-Index wird als hoch und die Vulnerabilität als nicht erhöht eingestuft. Es ist demnach kein erneuter Hinweis auf Starkregenereignisse meinerseits erforderlich.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Einer zentralen Regenrückhalteanlage (offenbar kommunal betrieben, in Form von Retentionsboxen) sollen dabei dezentrale Rückhalteanlagen auf privaten Grundstücken vorgeschaltet werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers soll schließlich, ausgehend von der o. g. zentralen Rückhalteanlage über einen noch herzustellenden Ableitungsgraben in das südlich des Plangebietes verlaufende Gewässer dritter Ordnung erfolgen.

Hinsichtlich der geplanten Entwässerungsform sind die folgenden Aspekte zu beachten:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Gewässers darf die Einleitungsmenge den natürlichen Oberflächenabfluss nicht übersteigen. Demnach ist die **Drosselabflussspende** auf **maximal 3,0 l/(s·ha)** zu begrenzen.

Nach dem § 60 Abs. 1 Satz 2 WHG müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben werden.

Aus der o. g. Drosselabflussspende, welche in eine etwaige Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser als Auflage aufzunehmen ist, resultiert nach den o. g. Regeln der Technik (hier: DWA-Arbeitsblatt 117) ein definiertes erforderliches Regenrückhaltevolumen für das gesamte Plangebiet.

Das Vorhandensein dieses erforderlichen Rückhaltevolumens muss demnach durch den künftigen kommunalen Erlaubnisinhaber (hier: Stadt bzw. Stadtwerke Bad Camberg oder Abwasserverband Emsbachtal) dauerhaft sichergestellt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die privaten Rückhaltevolumina nur unter strengen Voraussetzungen auf das o. g. erforderliche Rückhaltevolumen angerechnet werden können.

Wenn das erforderliche Rückhaltevolumen nicht bzw. nicht vollumfänglich von einer kommunal betriebenen Regenrückhalteanlage sichergestellt werden kann, gelten die Anforderungen an die Eigenüberwachung aus der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO), die in Verbindung mit kommunalen Abwasseranlagen an deren Betreiber gestellt werden, analog auch für die privaten Regenrückhalteanlagen. Das bedeutet, dass von Seiten des kommunalen Erlaubnisinhabers bezogen auf die privaten Anlagen mindestens vierteljährlich eine Sichtprüfung, mindestens vierteljährlich ein Funktionstest von beweglichen Teilen sowie jährlich eine Bauzustandsprüfung gemäß den Anforderungen der EKVO durchzuführen ist. Die zugehörigen Ergebnisse sind in einem Betriebstagebuch zu dokumentieren. Die entsprechenden Einträge sind vom kommunalen Erlaubnisinhaber zu unterzeichnen.

Der kommunale Erlaubnisinhaber muss also als Verantwortlicher für die Einleitung auch die ordnungsgemäße Eigenkontrolle der privaten Rückhalteanlagen sicherstellen, wenn deren Volumina im Sinne des DWA-A 117 angerechnet werden sollen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, ist von einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers auszugehen. Die Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers und die Bemessung etwaiger erforderlicher Behandlungsanlagen ist auf Basis des DWA-Arbeitsblattes 102-2 durchzuführen, welches in diesem Kontext die allgemein anerkannten Regeln der Technik i. S. d. § 60 Abs. 1 Satz 2 WHG darstellt.

An dieser Stelle ist klarzustellen, dass die oben beschriebenen Eigenkontrollpflichten analog auch für etwaige privat betriebene Regenwasserbehandlungsanlagen gelten, insofern diese i. S. d. DWA-A 102-2 angerechnet werden sollen.

Der vorliegenden Entwässerungsplanung kann somit nur zugestimmt werden, wenn aus den Unterlagen zum Bebauungsplan eindeutig hervorgeht, dass der **künftige kommunale Erlaubnisinhaber den o. g. Anforderungen zur Eigenüberwachung ausdrücklich zustimmt.**

Ohne eine solche Zustimmung ist die vorliegende Planung abzulehnen und das erforderliche Rückhaltevolumen ist vollumfänglich in einer zentralen, kommunal betriebenen Rückhalteanlage herzustellen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Entwässerungsplanung im Kontext des zweiten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB weiter zu konkretisieren.

So ist insbesondere das erforderliche Rückhaltevolumen zu berechnen und es ist darzustellen, inwieweit dieses Volumen im Plangebiet hergestellt werden kann (Darstellung der Flächenverfügbarkeit / der vorgesehenen Fläche(n) für die Regenwasserrückhaltung).

Im Falle von privaten Abwasseranlagen, die hinsichtlich der Einleitungsanforderungen für kommunale Einleitungen angerechnet werden sollen, müssen zudem diesbezüglich erforderliche Regelungen zu Bau und Betrieb in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung finden.

Andernfalls kann nicht von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers ist überdies die hydraulische Leistungsfähigkeit der Ableitungsstrecke von der Regenrückhalteanlage bis zum Gewässer sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers selbst nachzuweisen (in beiden Fällen inklusive des Abflusses über den Notüberlauf der Regenrückhalteanlage). Der Nachweis muss dabei über den Lastfall $Q_{0,max}$ erfolgen (siehe DWA-Arbeitsblatt 166, Abschnitt 8.5).

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass das Plangebiet nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) enthalten ist.

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 vorliegende Plangebiet berücksichtigt werden.

Diesbezüglich ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen der Stadt Bad Camberg und dem KBV zwingend notwendig.

Basierend auf meiner Stellungnahme möchte ich Ihnen gerne einen gemeinsamen Gesprächstermin zur Entwässerungsplanung anbieten, um vor dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB das weitere Vorgehen abzuklären.

Bitte kommen Sie hierzu gerne auf mich zu.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

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 sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.

3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (Bodenschutzklausel).

Im Planungsraum liegt gem. BodenViewer Hessen zu einem großen Teil Boden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad vor. Bei Abwägungsentscheidungen sollen Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) Regionalplan Mittelhessen 2010).

Aus Sicht des Ressourcenschutzes und einer nachhaltigen Planung im Sinne des Bodenschutzes, sollten zumindest diese Böden vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zum fachlichen Hintergrund:

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel spielen Böden, insbesondere solche mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad, eine herausragende Rolle. Sie dämpfen Extrema im Temperaturhaushalt, mindern den Einfluss von Dürreperioden, speichern das CO₂ der Atmosphäre und tragen zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Auch hier sind vor allem wieder tiefgründige, humose Böden mit einem hohen Speichervermögen für Wasser besonders wichtig. Als besonders schutzwürdige Böden werden deshalb Böden bezeichnet, die gleichzeitig ein hohes Bindungsvermögen für Stoffe sowie ein hohes Speichervermögen für Wasser haben – wie im Plangebiet der Fall.

Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass die Belange des Bodens in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen sind. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Die Überplanung mit Versiegelungen von Böden mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad haben entsprechend einen erhöhten Kompensationsbedarf.

In den textlichen Festsetzungen ist die Beauftragung einer Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) festgeschrieben. Sie ist ein sehr effektives Instrument zur Vorsorge gegen baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens. Durch eine BBB lassen sich Bodenschäden bereits in der Planung vermeiden so-

wie in der Bauausführung verhindern. Zudem können Nachsorge- und Folgekosten, z. B. für Wiederherstellungsmaßnahmen vermieden oder verringert werden. Mit vergleichsweise wenig Aufwand und Kosten kann eine hohe bodenschützende Wirkung erzielt werden.

Hierzu ist es sinnvoll, die BBB bereits in die Planungsphase mit einzubeziehen, damit ggf. auch die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit einem geringeren Funktionserfüllungsgrad favorisiert werden kann.

Kommunale Abfallwirtschaft, 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 Bodenschutzrechtes 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 bis-

herige 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)

Nordöstlich grenzen Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Hieraus ergibt sich aus immissionsschutzrechtlicher ein gewisses Konfliktpotential. Gerade die Wohnbebauungen im Bereich der Emsstraße und der Uhlandstraße sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe und die Bahnstrecke schalltechnisch bereits vorbelastet.

Die Verträglichkeit der Planung sollte über eine Schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, um das Vorhaben abzusichern. Bei der Untersuchung sollte die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe und die Bahnstrecke mitbetrachtet werden.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4511)

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt, nach den hier vorliegenden Unterlagen, somit nicht vor.

Landwirtschaft

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

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft werden bezüglich der vorgelegten Planunterlagen Bedenken vorgetragen.

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Anschluss an die Gewerbegebiete an der Robert-Bosch-Straße („Im Gründchen“ und „Im Gründchen II“). Insgesamt umfasst das Plangebiet etwa 7,49 Hektar.

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt die eine Hälfte des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets (VRG) für Industrie und Gewerbe, die andere Hälfte innerhalb eines VRG für Landwirtschaft.

Die Planung zerschneidet zurzeit landwirtschaftliche Flächen in ungünstige Reststücke.

Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen. Diese Kompensationsmaßnahmen können beispielsweise an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

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).

Die Stadt Bad Camberg plant die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete westlich der Kernstadt zur Deckung des Bedarfs an Flächen für eine gewerbliche Nutzung. Nach den Angaben in der Begründung sind die ausgewiesenen/bestehenden Gewerbeflächen der Stadt Bad Camberg vollständig ausgenutzt, Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben seien nicht vorhanden. Der Stadt Bad Camberg lägen 20 Anfragen lokaler und regionaler Unternehmen für Gewerbegrundstücke vor. Nähere Erläuterungen im Hinblick auf den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen (Flächenumfang?) bzw. die tatsächliche Überprüfung der potenziell verfügbaren Bauflächen im Bereich ausgewiesener/bestehender Gewerbegebiete (*Innenentwicklungspotenziale*) erfolgen jedoch nicht.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine bedarfsorientierte Ausweisung von (weiteren) gewerblichen Bauflächen im direkten räumlichen Anschluss an das westlich der Kernstadt bestehende Gewerbegebiet zur Ergänzung bzw. Fortführung der hier etablierten Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich vertretbar. Dennoch sollten, insbesondere zur Begründung der geplanten Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich im Umfang von 7,5 ha, detailliertere Erläuterungen hinsichtlich des konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen (Flächenumfang) sowie zur Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten (z. B. Baulückenkataster) erfolgen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.

Die Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

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.



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



40.10
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

KUBUS planung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Auskunft erteilt
Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz
Grundsatzangelegenheiten, Dorf- und
Regionalentwicklung**

Herr Stupinsky
239

06431 296-5950 (Zentrale: -0)

06431 296-5868

f.stupinsky@Limburg-Weilburg.de

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

Schiede 43, 65549 Limburg

**TöB – Bad Camberg– BPlan „Im
Stocksweg“ mit FNPÄ § 4 (1) BauGB**

6. März 2026

Bauleitplanung Stadt Bad Camberg Bebauungsplan „Im Stocksweg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Guten Tag,

wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 4. Februar 2026 hinsichtlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB für das o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Kreisverwaltung Limburg-Weilburg wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eine Abfrage innerhalb unserer Fachdienste hat relevante Rückmeldungen ergeben.

Weitere Fachdienste sahen keine Notwendigkeit der Stellungnahme oder sehen keine Bedenken.

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>).

Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten

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

Fachdienst Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement

Bearbeiter/in: Herr Schmidt, j.schmidt@limburg-weilburg.de; 06431 296 5807

Vom Entwurf des Bebauungsplans sind ca. 7,5 ha Flächen betroffen. Wie unter Punkt 5.3 der Begründung des Bebauungsplans bereits vermerkt wurde, ist dies aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht sehr kritisch zu sehen.

Die betroffenen Flächen sind im Agrarplan Hessen in der Stufe 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) bewertet. Die Flächen haben mit 65 bis 80 Bodenpunkten hohes bis sehr hohes Ertragspotential.

In Deutschland stehen aktuell (noch) ca. 1.400 qm Ackerfläche pro Kopf zur Verfügung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht insofern für über 50 Einwohner nachhaltig die Grundlage für eine regionale Nahrungsmittelversorgung verloren. Da es sich um einen Standort mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential handelt, ist der Verlust aber deutlich höher einzuschätzen.

Vier landwirtschaftliche Betriebe verlieren durch die oben genannte Planung landwirtschaftliche Ackerflächen. Damit fallen den landwirtschaftlichen Betrieben nicht nur die landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Lebensmittelproduktion weg, sondern auch die Grundlage für den Antrag von Einkommenstransferleistungen, z. B. Flächenprämien oder Leistungen im Rahmen der Agrarumweltprogramme. Solche Leistungen sind regelmäßig einkommensrelevant für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Evtl. erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden sollte.

Bis zur Vorlage einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen in diesem Umfang. Wir würden es sehr begrüßen, dass die durch den Bebauungsplan betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stehen.

Bitte teilen Sie uns das Abwägungsergebnis im oben genannten Verfahren mit.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Bearbeiter/in: Herr Schmidt, brandschutz@limburg-weilburg.de; 06431 296 9602

Gerne geben wir zu den überlassenen Unterlagen unsere nachfolgende Stellungnahme ab. Diese berücksichtigt entsprechend der Anlage zum Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 die Belange des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes sowie des bodengebundene n Rettungsdienstes als Teil der Gesundheitspflege und des Sozialwesens.

Löschwasserversorgung

Zur Rettung von Menschen und Tieren, sowie für wirksame Löscharbeiten ist nach § 14

Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung zu stellen, deren Umfang durch das als Regel der Technik allgemein anerkannte DVGW-Arbeitsblatt W 405 bestimmt wird:

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung						
Bauliche Nutzung	WR; WA; WB; MI, MD		GE			GI
				MK		
N	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
GFZ	0,3 ≤ GFZ	0,7 < GFZ	0,3 ≤ GFZ	0,7 < GFZ	1 < GFZ	--
GFZ	≤ 0,7	≤ 1,2	≤ 0,7	≤ 1	≤ 2,4	
BMZ		--	--	--	--	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung in m³/h

klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

klein	Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmenden (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung
mittel	Bei überwiegender Bauart mit <u>nicht</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder <u>nicht</u> feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer <u>harten</u> Bedachung <u>oder</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer <u>weichen</u> Bedachung
groß	Bei überwiegender Bauart mit <u>nicht</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder <u>nicht</u> feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; <u>weichen</u> Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behinderte Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

N Zahl der Vollgeschosse
 GFZ Geschossflächenzahl
 BMZ Baumassenzahl
 WR reine Wohngebiete
 WA allgem. Wohngebiete
 WB besond. Wohngebiete

MI Mischgebiete
 MD Dorfgebiete
 GE Gewerbegebiete
 MK Kerngebiete
 GI Industriegebiet

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeiter/in: Herr Rudolph, g.rudolph@limburg-weilburg.de; 06431 296 266

Die UNB hat die Planung zur Kenntnis genommen. Wesentliche Punkte sind noch offen und werden erst in weiteren Verfahrensschritten in die Planung aufgenommen werden (Kompensationsplanung, CEF-Maßnahmen). Wir sehen daher der Beteiligung im nächsten Verfahrensgang entgegen.

Sachgebiet Mobilitätsmanagement

Bearbeiter/in: Herr Heider; mobilitaet@limburg-weilburg.de; 06431 296 276

Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen bestehen grundsätzlich keine Einwände gegenüber des Planverfahrens des Stadt Bad Camberg, Bebauungsplan „Im Stocksweg“ mit Änderung des Flächennutzungsplans. Sollte im Zuge baulicher Veränderungen eine Inanspruchnahme bzw. Nutzung einer Kreisstraße geplant sein, bitten wir Sie, uns die entsprechenden Unterlagen vorzulegen und uns zu informieren.

Gesundheitsamt

Bearbeiter/in: Herr Kral; s.kral@limburg-weilburg.de ; 06431 296 633

Laut Bebauungsplan liegt der Planungsraum innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Limburg-Ahlbach. Dies ist nicht korrekt.

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB + Schürf. "Herrnau I + II" und TB "Wacholderwiese".

Die Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietesverordnung sind zu beachten. Der entsprechende Hinweis in der Bauleitplanung unter dem Punkt Grundwasserschutz ist zu korrigieren.

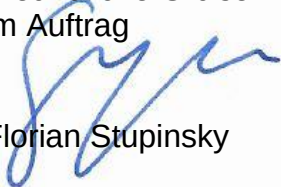
Des Weiteren sollte auf eine offene Bebauung geachtet werden damit Kaltluftströme, welche der Topografie folgen, in die angrenzende Wohnbebauung abfließen können.

Wir bitten um Berücksichtigung vorgenannter Belange.

Fragen beantworten wir gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Florian Stupinsky



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl	(0611) 6906-169
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	25.03.2026

Bauleitplanung der Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan „Im Stocksweg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere vorgeschichtliche Fundstellen. Darunter Siedlungsbefunde der jungsteinzeitlichen Linearbandkeramik, sowie zahlreiche Hinweise auf Siedlungsbefunde der älteren und jüngeren Eisenzeit.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

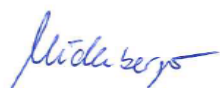
Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist eine geophysikalische Prospektion (Geomagnetik) des Plangebiets durch ein in Hessen zugelassenes Fachunternehmen durchzuführen. Vom Ergebnis der Messung ist abhängig, wo und in welchem Umfang

Voruntersuchungen durchgeführt werden müssen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe