



Stadt Bad Camberg

**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
im Bereich „Gewerbegebiet 9+10“, 1. Ergänzung“**

Begründung



Planstand: Entwurf 02/2023

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Geänderte Darstellungen.....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	4
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	6
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	6
5.1.1	Gewässerschutz.....	6
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz	6
5.1.3	Erschließung	8
5.2	Verkehr.....	8
5.3	Immissionsschutz	9
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	9
5.5	Landwirtschaft.....	10
5.6	Bergbau.....	10

Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Unternehmen HACA Leitern hat im Anschluss an seine genutzten Betriebsflächen weitere Flächen im Eigentum, die für Betriebserweiterungen benötigt werden.

Die Flächen liegen zwischen dem Gewerbegebiet mit seinen Betriebsgrundstücken und der Trasse der neuen B 8. Es ist das Ziel des Unternehmens, die in seinem Eigentum stehenden und derzeit landwirtschaftlich und zur Pferdehaltung genutzten Flächen für zukünftige Betriebserweiterungen zu sichern und Baurecht zu erhalten.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke sind eingebunden in das Flurneuordnungsverfahren, das im Zuge des Neubaus für die B 8-Umgehungsstraße notwendigerweise durchgeführt wird.

Städtebaulich stellen die in Rede stehenden Flächen einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Trasse der neuen B 8 dar. Mit der Planung würde das bestehende Gewerbegebiet ergänzt und dem ansässigen Unternehmen am Betriebsstandort die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Das Ziel der Planung ist die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets für die Eigenentwicklung und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Betriebserweiterung eines vor Ort ansässigen Unternehmens.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

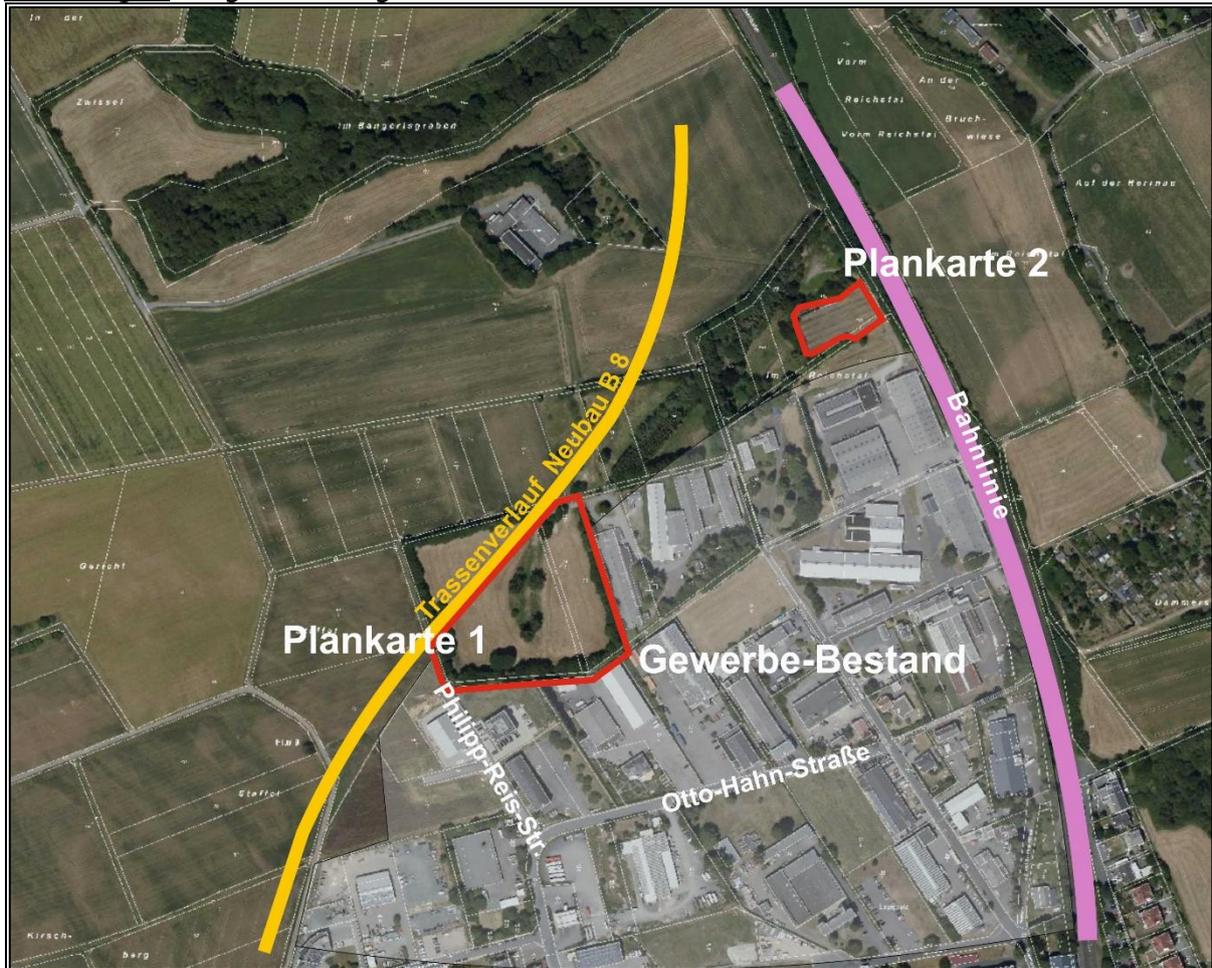
Der Planbereich liegt im Westen der Gewerbeflächen von Bad Camberg. Er schließt einen freien Bereich zwischen den bebauten Gewerbegebietsflächen im Bereich Otto-Hahn-Straße / Philipp-Reis-Straße und der Trasse der planfestgestellten B 8-Umfahrung von Bad Camberg.

Der Planbereich grenzt im Süden und im Osten an bestehende Gewerbeflächen an. Westlich und nördlich schließt sich freie Feldflur an. Nordwestlich des Plangebietes wird in Zukunft die bereits planfestgestellte Ortsumgehung der B 8 verlaufen.

Die Flächen werden aktuell als Pferdeweide genutzt, sie sind von Gehölzstrukturen umgeben.

In einem zweiten Teilbereich wird externe Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Die Ausgleichsfläche grenzt im Norden an das Gewerbegebiet an und liegt ca. 300 m nordöstlich des Eingriffsgebiets.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 9+10“, 1. Ergänzung“ werden anstelle von *Flächen für die Landwirtschaft* neu eine *Gewerbliche Baufläche* und eine *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt.

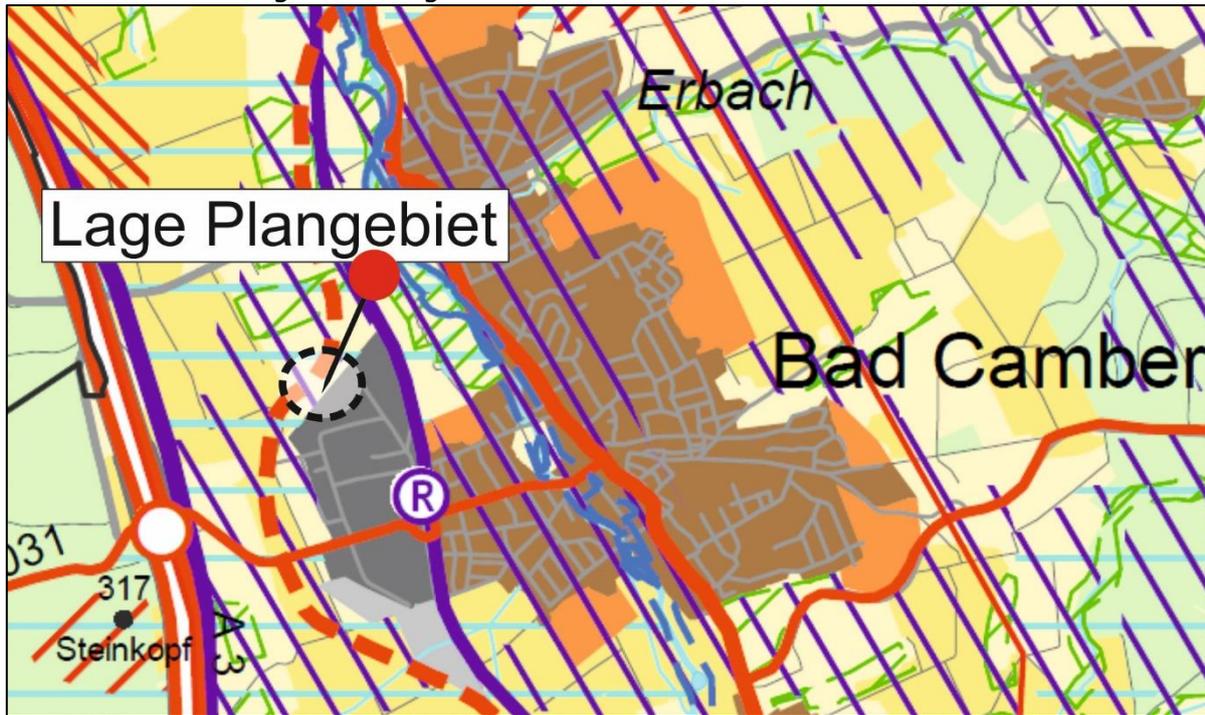
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Trassenverlauf der neuen B 8 als „Vermerk über in Aussicht genommene Planungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften“ enthalten. Redaktionell wird in den Änderungsplan der planfestgestellte Verlauf der B 8-Trasse dargestellt.

4 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Bad Camberg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen ist die gewerbliche Entwicklung der Kommunen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* und *Planung* anzuordnen. Das Plangebiet ist im *Regionalplan Mittelhessen* als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesen.

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



Nach Ziel 5.3-3 des Regionalplans können für die Eigenentwicklung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe im *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* bedarfsorientiert Flächenausweisungen vorgenommen werden.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium auf den Vorrang der Innenentwicklung ab:

„Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (...).“

Aus Sicht der Stadt Bad Camberg stehen Raumordnungsziele der Planung nicht entgegen. Die Bereitstellung ergänzender Gewerbegebietsflächen für das vor Ort ansässige Unternehmen ist standortgebunden, die Grundstücke im Planbereich sind Eigentum des Unternehmens und stehen in unmittelbarer Verbindung mit dem Unternehmensstandort.

Die Obere Landesplanungsbehörde selbst hat den Planbereich in der Karte zur Gemeindebefragung 2018 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans als Potenzialfläche für eine gewerbliche Innenentwicklung gekennzeichnet. Die örtlichen Verhältnisse in Verbindung mit dem Neubau der B 8 zeigen, dass es sich bei der Planung um eine raumverträgliche Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets handelt. Freie Grundstücke in anderen Gebieten können damit für Erweiterungen dort ansässiger Unternehmen oder für die Neuansiedlung von Betrieben vorbehalten bleiben. Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Stadt zum Regionalplanentwurf 2021 hingewiesen:

„Ungeachtet dessen wird ein Ergänzungsbedarf kleinflächiger Arrondierungen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Flur 9 + 10) und der B 8-Trasse gesehen. Hier ist im Regionalplan *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt, kleinflächig überlagert durch *Regionaler Grünzug*. Weder eignen sich die schmalen Flächen zwischen der neuen Bundesstraße und dem Gewerbegebiet zukünftig für landwirtschaftliche Nutzung (Zuschnitt, baubedingte Bodenveränderungen, Kleinflächigkeit) noch können hier die mit dem regionalen Grünzug verbundenen Funktionszuweisungen erfüllt werden, Dies betrifft

v.a. die (Erholungsfunktion, die Gliederung der Siedlungsstruktur, die Schutz- und Erholungsfunktion der Wälder und die Biotopverbundfunktion. Auch der Schutz des Grundwassers spielt hier keine hervorgehobene Rolle mehr, das ehemalige Wasserschutzgebiet (Zonen I und II) ist außer Funktion. Dagegen eignen sich die Flächen für die Bereitstellung von Flächen für die betriebliche Entwicklung ansässiger Unternehmen. Konkret wird auf den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet 9+10**“, **1. Ergänzung**“ verwiesen. Hiermit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Unternehmens **HACA Leitern** geschaffen werden, in dessen Eigentum die überplanten Flächen liegen. Auch werden die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und der B 8-Trasse nicht als Bestandteil des ermittelten zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs gesehen.“

5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 9+10“, 1. Ergänzung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung Bad Camberg hat in ihrer Sitzung am 10.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungsplanung 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) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Juli/August 2022).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Anregungen und Hinweise aus der Behördenbeteiligung geben die inhaltlichen Anforderungen an die fachlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung vor. Sie finden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und fließen inhaltlich in den Bebauungsplan ein.

Das Aufstellungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Es ist kein wichtiger Grund erkennbar, nachdem ein längerer Auslegungszeitraum als die gesetzliche Monats- bzw. 30-Tage-Frist gewählt werden müsste.

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Herrnau I und II“, Schürfungen „Herrnau I und II“, Tiefbrunnen „Wacholderwiese“ sowie Tiefbrunnen „Dammersborn“ und Quellfassung „Dammersborn“ der Stadt Bad Camberg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 09.02.1999 (StAnz. 19/99 S. 941) sind einzuhalten.

5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

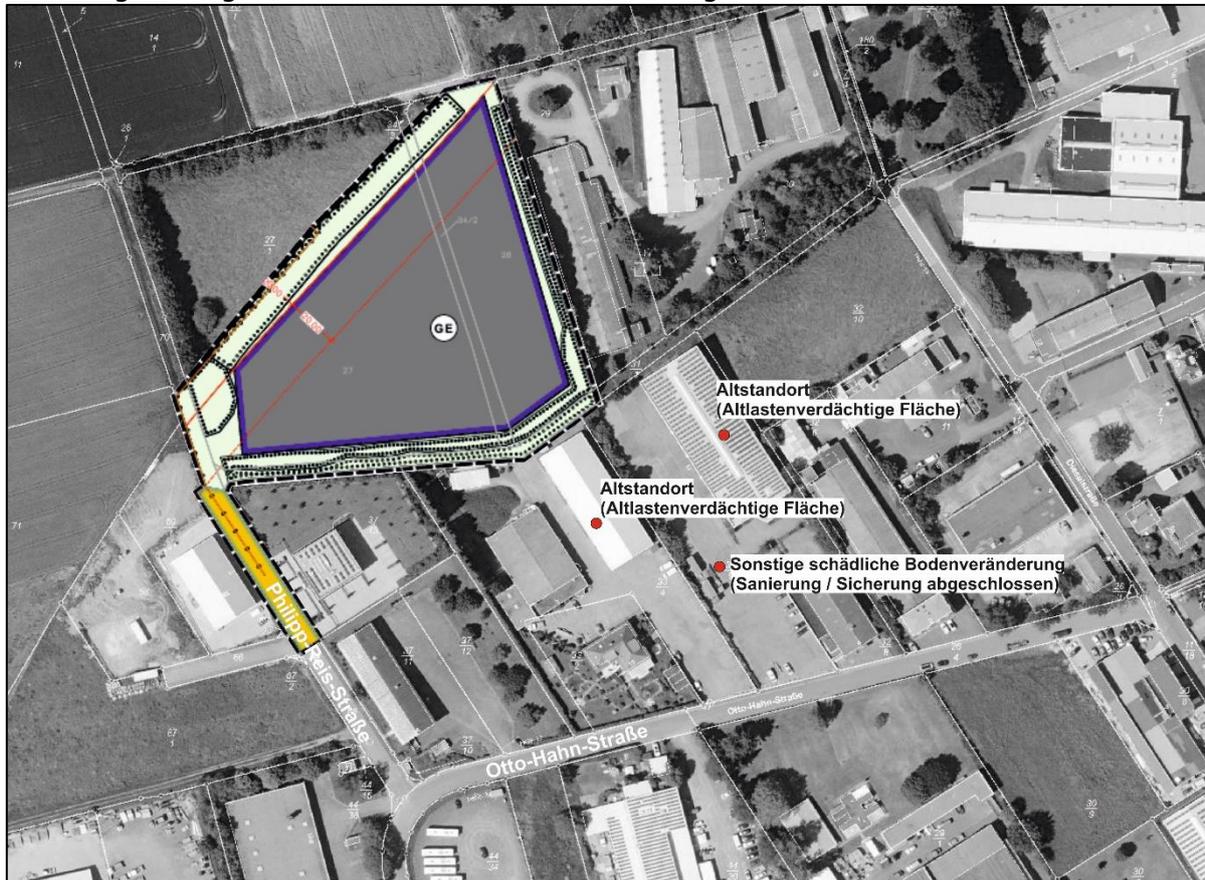
Nachsorgender Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme auf bekannte Altflächen in der Nachbarschaft zum Plangebiet hin. Die Standorte liegen außerhalb und topografisch unterhalb

des Plangebiets. Ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang mit der Planung / der vorgesehenen Bebauung besteht nicht.

Grundsätzlich kann es auch im Umfeld der Altflächen bei Erdaushubmaßnahmen zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung aus deren Vornutzung kommen. Darauf ist bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu achten.

Abbildung 4: Lage der Altflächen im Umfeld des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal Hessen

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.

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.

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.

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.

Diese Anforderungen stehen dem Flächenbedarf für die gewerbliche Nutzung gegenüber. Die Bestandsflächen des Unternehmens sind weitestgehend ausgeschöpft. Zur Optimierung von Betriebsabläufen und zur Vorhaltung von Flächen für Erweiterungen sind die Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgelände unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter dem Aspekt des Bodenschutzes einer Neuausweisung eines Gebiets vorzuziehen. Dies insbesondere auch mit Blick auf den angrenzend an das Plangebiet anstehenden Neubau der Bundesstraße 8.

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

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Hier wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³. Maßnahmen zum Bodenschutz sind im Bodengutachten benannt und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.1.3 Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet über die Industriestraße erschlossen, hier verlaufen auch die Infrastrukturleitungen zur Ver- und Entsorgung.

5.2 Verkehr

Verkehrlich ist das Gebiet über die *Otto-Hahn-Straße* und die *Philipp-Reis-Straße* erschlossen. Eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist mit der Planung nicht verbunden. Im Weiteren wird der Verkehr über die Beuerbacher Landstraße (L 3031) in das überörtliche Verkehrssystem eingebunden.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets schließt unmittelbar an die Trasse der planfestgestellten und zum Bau anstehenden Bundesstraße 8 an. Die Trasse mit den Böschungsbereichen ist, entnommen aus den von der Straßenbauverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen, im Bebauungsplan redaktionell dargestellt. Aus dem Straßenbauvorhaben ergeben sich Berücksichtigungserfordernisse für die Gebietsentwicklung. So wird für den Bau der B 8 vorübergehend eine Fläche von 5 m Breite im Anschluss an die Krone der südlichen Einschnittsböschung benötigt, die während der Bauzeit der Straße freigehalten werden muss. Anforderungen dieser Art sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung oder bauplanungsrechtlicher Regelungen, sie sind im Zuge der Maßnahmenumsetzungen entsprechend zu berücksichtigen.

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

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

Unmittelbar auf zukünftige Bauvorhaben wirken sich die straßenrechtliche Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone aus. Sie sind als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.

5.3 Immissionsschutz

Das Gebiet ist der Gewerbegebietsflächen um die Beuerbacher Landstraße im Westen Bad Cambergs. Schutzwürdige Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Die Nutzung ist voraussichtlich auch nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden. Nach den Stellungnahmen der beteiligten Immissionsschutzbehörden sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht betroffen, es bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁴ und den Umweltbericht zum Bebauungsplan⁵.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf für die Planung wird auf der Grundlage durchzuführender Bestandserhebungen und -bewertungen ermittelt.

Zum Ausgleich von Eingriffen wird ein ehemals gewerblich genutzter eines Grundstücks, das Eigentum des Unternehmens ist, herangezogen (Teilplan 2 des Bebauungsplanes). Die Fläche wurde früher als Lagerfläche genutzt und war mit stählernen Schwerlastregalen bebaut. Reste der Regale sind noch vorhanden. Der geschotterte Untergrund ist stark verdichtet und nur mäßig mit grasiger und krautiger Vegetation bewachsen. Die Fläche soll zu einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität entwickelt werden. In der Bilanzierung verbleibt ein Ausgleichdefizit, das über ein Ökokonto von Hessen Forst kompensiert wird. Die Maßnahme (Nutzungsverzicht für eine Waldfläche in der Abteilung 107A2 des Staatswaldes in der Gemarkung Hünfelden-Dauborn, Flur 32, Flurstück 12/2) ist bereits für die Planung angerechnet, der Kauf der Ökopunkte durch die Vorhabenträger ist vollzogen.

Nach den artenschutzrechtlichen Prüfungen (Fachbeitrag Artenschutz) sind artenschutzrechtliche Verstöße nicht zu erwarten. Um das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden vorsorglich Maßnahmen empfohlen wie Bauzeitenregelungen, Anbringen von Nisthilfen, ökologische Baubegleitung.

Die Maßnahmen bilden die verfahrensmäßigen Wege aufgrund naturschutzrechtlicher Bestimmungen ab. Sie sind nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, die Maßnahmen sind darüber hinaus von Einzelfallumständen abhängig. Sie sind in den Fachbeiträgen im Einzelnen beschrieben und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁴ Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9+10“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 01/2023

⁵ Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9+10“ - Umweltbericht. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 01/2023

5.5 Landwirtschaft

Die Flächen im Plangebiet haben für die landwirtschaftliche Nutzung nur eine untergeordnete bzw. keine Bedeutung. Die aktuelle Nutzung ist intensive Pferdeweide, umlaufend bestehen Gehölze. Aus landwirtschaftlicher Sicht (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen) ergeben sich gegen die Planung keine Versagensgründe.

5.6 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach Mitteilung der Bergaufsicht haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.
