

GEMEINDE WÖLLSTADT  
NIEDER-WÖLLSTADT  
Bebauungsplan NW/26 "Jugendplatz"



Luftbild Google Earth Pro

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Mai 2025



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Allgemeines .....	<b>3</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2	Lage und Größe .....	3
1.3	Planung .....	3
2	Planungsrechtliche Situation .....	<b>4</b>
2.1	Bebauungsplan .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Verfahren .....	5
3	Sonstige Rahmenbedingungen .....	<b>5</b>
4	Bestand.....	<b>5</b>
4.1	Erschließung .....	5
4.2	Plangebiet .....	5
4.3	Nachbarschaft.....	6
5	Umweltbericht .....	<b>6</b>
5.1	Schutzgutbezogene Betrachtung.....	6
5.2	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	7
5.3	Zusätzliche Angaben .....	7
5.4	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung.....	7
6	Planung.....	<b>8</b>
6.1	Grundzüge der Planung .....	8
6.2	Nutzung.....	8
6.3	Landschaftsplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
6.4	Hinweise zum Artenschutz.....	8
6.5	Ergänzende Hinweise .....	9
7	Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung.....	<b>9</b>
8	Quellen .....	<b>9</b>

### Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.500)
- Konzeptplan

# 1 Allgemeines

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wöllstadt hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans NW/26 „Jugendplatz“ gefasst.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung zum Bau eines „Jugendplatzes“ im Außenbereich.

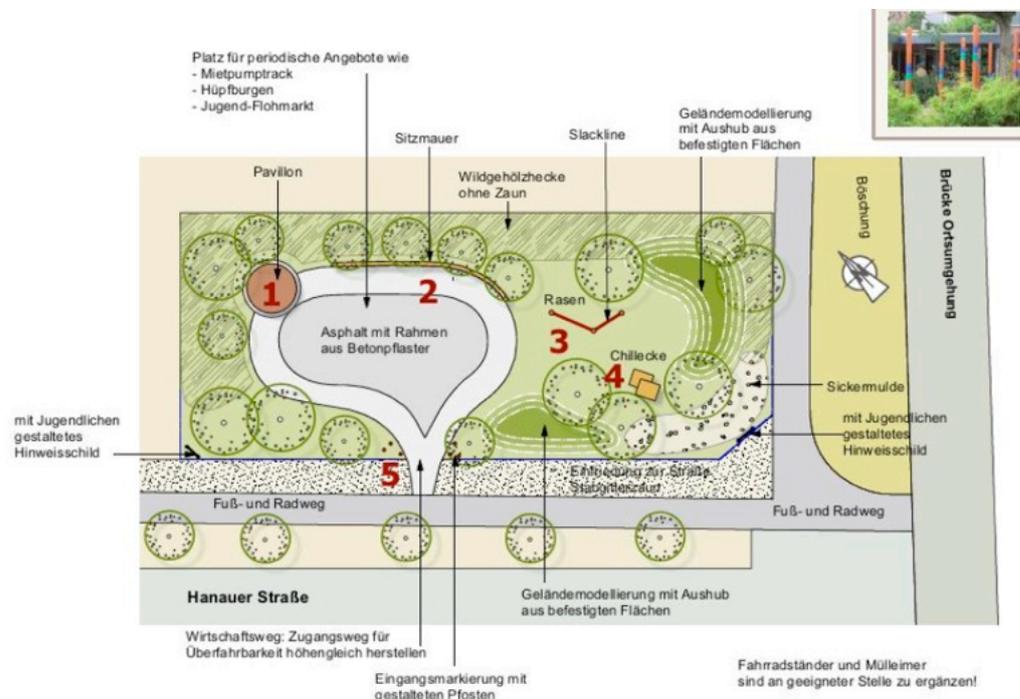
## 1.2 Lage und Größe

Mit dem Bebauungsplan wird im Außenbereich ein Teil der Parzelle 43/1 nordwestlich des Brückenbauwerks der Neubautrasse der B3 zwischen Nieder- und Ober-Wöllstadt überplant. Die Fläche liegt im „Ohr“ der Rampe zur Neubautrasse. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von gut 2.000 qm. Der Geltungsbereich ergibt sich aus einer weit fortgeschrittenen Konzeptplanung. Die beanspruchte Fläche ist derzeit noch nicht ausparzelliert.

## 1.3 Planung

Die Konzeptplanung sieht eine Anlage mit vielfältigen Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten vor.



Konzeptplanung - Büro für Freiraumplanung C. Bertuleit, Büdingen, 2024

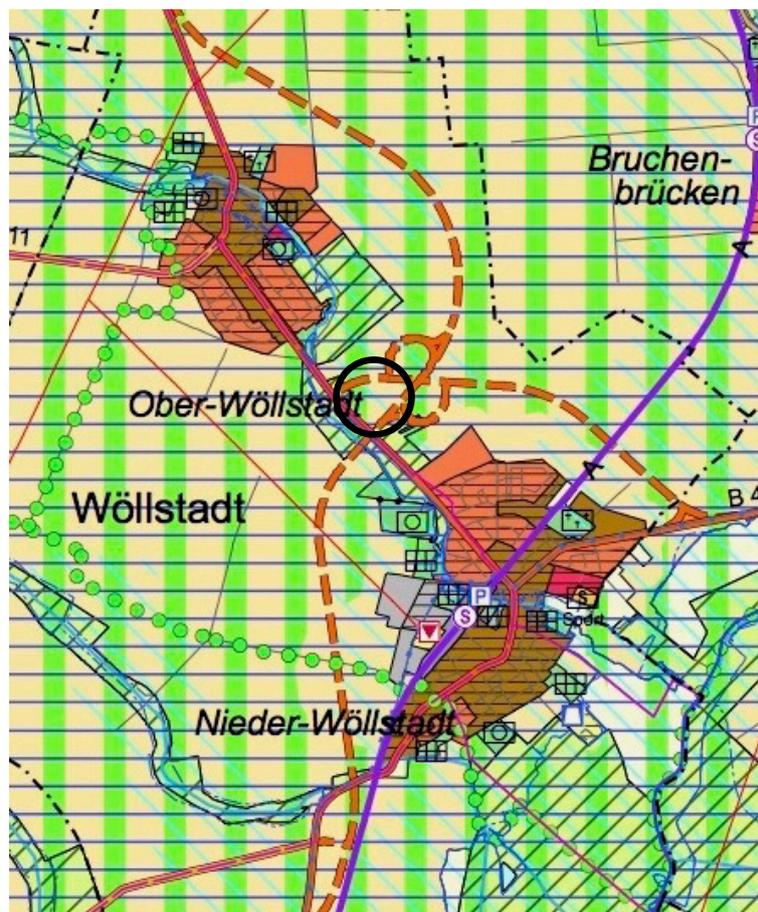


## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Bebauungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

### 2.2 Flächennutzungsplan



Der RegFNP (Regionale Flächennutzungsplan) stellt für den Geltungsbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar. Überlagert wird die Darstellung mit den Signaturen für Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

*Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – der Kreis markiert den Standort des Jugendplatzes*

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht direkt aus den Darstellungen des RegFNP. Trotzdem wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht für erforderlich gehalten, da

- die Größe der überplanten Fläche 5.000 qm deutlich unterschreitet,
- der Bereich keine besondere Funktion für die landwirtschaftliche Nutzung hat,
- die Fläche dem Zweck entsprechend angemessen erschlossen ist,
- der Standort zu dem Nutzungszweck und den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen passt.

Darüber hinaus sieht die Planung kein Baugebiet vor und kann somit trotz der Abweichung als mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der Planung vereinbar und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar gesehen werden. Die Abweichung kann ggf. im Rahmen einer „Berichtigung“ angepasst werden.



## 2.3 Verfahren

Mit der Lage im bisherigen Außenbereich erfordert der Jugendplatz als nicht privilegierte Nutzung die planungsrechtliche Absicherung über ein reguläres zweistufiges Bebauungsverfahren.

## 3 Sonstige Rahmenbedingungen

**Schutzgebiete:** Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

**Denkmalschutz:** Der Umgang mit Bodendenkmälern ist mit einem Standardhinweis im Bebauungsplan klarzustellen.

**Leitungen / Altlasten / Kampfmittel:** Über das Vorhandensein von Leitungen, Altlasten und Kampfmitteln ist im Plangebiet nichts bekannt. Auch hier ist die ggf. erforderliche Reaktion mit Standardhinweisen im Bebauungsplan klarzustellen. Das heißt:

Es wird textlich darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind. Außerdem sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Lärmschutz:** Die standortbedingten Immissionen aufgrund des Verkehrs sind im planungsrechtlich erforderlichen Umfang durch Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die nahegelegene Wohnbebauung berücksichtigt. Auszugehen ist davon, dass diese Immissionen für den Jugendplatz nicht nutzungsrelevant sind.

## 4 Bestand

### 4.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Straße zwischen den Ortslagen, also Hanauer Straße bzw. Friedberger Straße. Für die Erschließung ist in erster Linie der nordwestlich dieser Straße verlaufende separate Rad- und Fußweg relevant. Für Autos, die bei der Klientel des Jugendplatzes keine Bedeutung haben dürften, sind keine besonderen Halte- oder Parkmöglichkeiten vorgesehen. Der prinzipiell mögliche Stopp an der nicht mehr klassifizierten Straße ist wegen des recht lebhaften Verkehrs zwischen den Ortsteilen und von und zur Neubautrasse konfliktträchtig.

### 4.2 Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil einer derzeit von den weiteren Zusammenhängen isolierten landwirtschaftlichen Restfläche. Baum bzw. Gehölzbestand gibt es nicht.



Bestandssituation – Blick vom nordwestlichen Ende der Straßenbrücke nach Norden (Quelle: Google Streetview)

#### 4.3 Nachbarschaft

Die Flächen zwischen den Ortsteilen unterliegen zwar weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung, sind aber aufgrund des gut ausgebauten Wegenetzes Teil der wohnungsnahen Freizeitlandschaft für den Rad- und Fußverkehr.

### 5 Umweltbericht

#### 5.1 Schutzgutbezogene Betrachtung

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Wie beschrieben und auf dem Foto oben erkennbar, ist die Fläche des Jugendplatzes derzeit Teil einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Die mit der Herstellung des Jugendplatzes vorgesehenen Bepflanzungen werden einen positiven Effekt auf die Tier- und Pflanzenwelt haben. Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind durch die neue Nutzung somit nicht zu erwarten.

**Schutzgut Boden:** Zur Herstellung des Jugendplatzes sind keine Erdarbeiten vorgesehen, die in die tieferen Bodenschichten eingreifen. Im Hinblick auf die Größe des Plangebiets ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszuschließen ist. Es wird lediglich ein kleiner Bereich befestigt.

**Schutzgut Wasser:** Das Schutzgut Wasser erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand nur geringfügige Veränderungen.

**Schutzgut Klima:** Gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben sich klimatisch keine Veränderungen.



**Schutzgut Landschaft / Stadtbild:** Nachteilige Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. die anschließenden Freiflächen gibt es nicht.

**Schutzgut Mensch:** Der Jugendplatz dient dem Wohl der Allgemeinheit. Negative Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das direkte Umfeld sind unwesentlich. Zudem werden Störungen in den Ortslagen durch die räumliche Distanz minimiert. Die damit einhergehende eingeschränkte soziale Kontrolle der Nutzung des Jugendplatzes selbst dürfte im Sinne der Funktion der Anlage sein. Damit ist der durch die Bauleitplanung gesicherte Jugendplatz eine adäquate Ergänzung der Siedlungsstruktur, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits lagebedingt kaum Alternativen hat.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eine Zuordnung von Biotopwertpunkten wird nicht vorgenommen, da die grundsätzliche Nutzung der Fläche beibehalten wird und somit eine vergleichbare Wertigkeit aufweist. Selbst wenn man den Biotopwert der ursprünglichen Ackerfläche (16 Punkte / qm) der Nutzung als Spielplatz mit Gehölzen gegenüberstellt (14 Punkte / qm), würde sich aus der Bilanzierung kein relevantes Biotopwertdefizit ergeben. Durch die Planung wird lediglich ein kleiner Bereich versiegelt.

## 5.3 Zusätzliche Angaben

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:** Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet selbst zu keiner Veränderung der derzeitigen Situation führen.

**Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen:** Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Eingriffsverringerung festgesetzt. Das betrifft die Begrünung mit standortgerechten einheimischen und ungiftigen Gehölzen.

**Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring):** Da lediglich eine relativ kleine Fläche überplant wird, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

## 5.4 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Weitere Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird.



Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen ist im Ergebnis eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten.

## 6 Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Für den Jugendplatz gibt es eine weit fortgeschrittene Konzeptplanung.

### 6.2 Nutzung

Durch die Planung wird der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendplatz festgesetzt.

Es sind keine baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen vorgesehen. Die in der Anlage zu § 63 HBO genannten baugenehmigungsfreien Vorhaben, also in diesem Fall die zur normalen Ausstattung gehörenden baulichen Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung des Jugendplatzes dienen oder auch offene Einfriedungen sind dagegen erforderlich und zulässig. Die baulichen Anlagen müssen der Hauptnutzung angemessen und untergeordnet sein.

### 6.3 Landschaftsplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textlich wird festgesetzt, dass zur Begrünung der Grünfläche nur standortgerechte einheimische klimafeste und ungiftige Gehölze zu pflanzen sind. Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu beachten.

Nutzungsbedingt nicht benötigte Flächen sind im Sinne der Insektenvielfalt mit einer regionalen Blümiscung zu bepflanzen.

Textlich wird darüber hinaus klargestellt, dass Einfriedungen aus einheimischen Laubgehölzhecken und transparenten Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Im Sinne der Barrierefreiheit für Kleintiere ist bei Zäunen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

### 6.4 Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten betroffen sein können. Die erforderlichen Kontrollen bei notwendigen Eingriffen innerhalb der Brut- und Setzzeiten sind zu dokumentieren. Darauf wird textlich hingewiesen.



## 6.5 Ergänzende Hinweise

Falls im Plangebiet Beleuchtungsmaßnahmen erforderlich werden, so sind diese artenschutzverträglich zu gestalten und auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Ein Ausbau von Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht vorgesehen.

## 8 Quellen

Für die Bearbeitung wurden im Wesentlichen diverse Unterlagen der Gemeinde Wöllstadt herangezogen. Das betrifft u.a.:

- Entwurfsplanung zur Umgestaltung, Büro für Freiraumplanung C. Bertuleit, Büdingen, Februar 2023

Andere Quellen:

- Google Earth Pro / Google Streetview
- Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl. 2022, C.H.Beck, München