

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: Juli 2025



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Lage und Größe	3
1.3	Planung	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Bebauungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Verfahren	5
3	Sonstige Rahmenbedingungen	5
4	Bestand	5
4.1	Erschließung	5
4.2	Plangebiet	6
4.3	Nachbarschaft	6
5	Umweltbericht	6
5.1	Schutzgutbezogene Betrachtung	6
5.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	8
5.3	Alternativenprüfung	8
5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	8
5.5	Zusätzliche Angaben	9
5.6	Erklärung zum Umweltbericht	9
6	Planung	10
6.1	Grundzüge der Planung	10
6.2	Nutzung	10
6.3	Landschaftsplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6.4	Allgemeine Hinweise	11
7	Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung	14
8	Quellen	14

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.

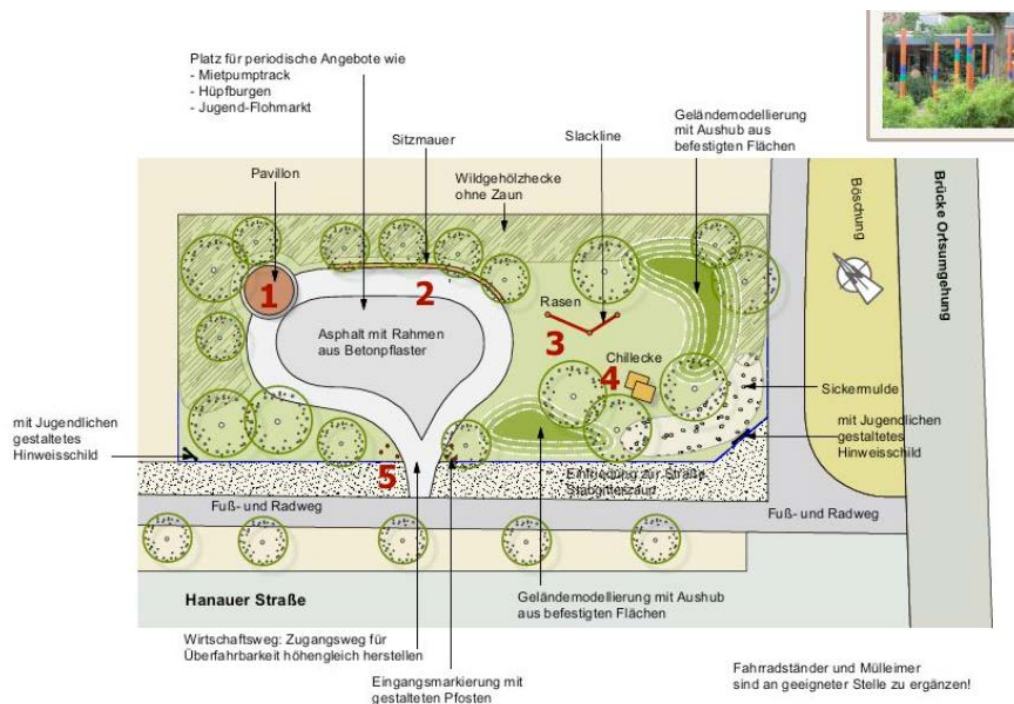
1.2 Lage und Größe

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 vorläufigen Konzeptplanung. Die beanspruchte Fläche ist derzeit noch nicht ausparzelliert. Vom Amt für Bodenmanagement in Büdingen wurde mitgeteilt, dass „die Planung im Verfahrensgebiet des derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Wöllstadt B3 / B45“ (Az.: UF 1944) liegt. Als Abgrenzung des Bebauungsplanes sind die Grenzen der neu zugeteilten Flurstücke anzuhalten“. Die Karte „Neue Grundstücke“ unter hvbg.hessen.de bildet das zukünftige Flurstück bereits entsprechend ab.

1.3 Planung

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



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

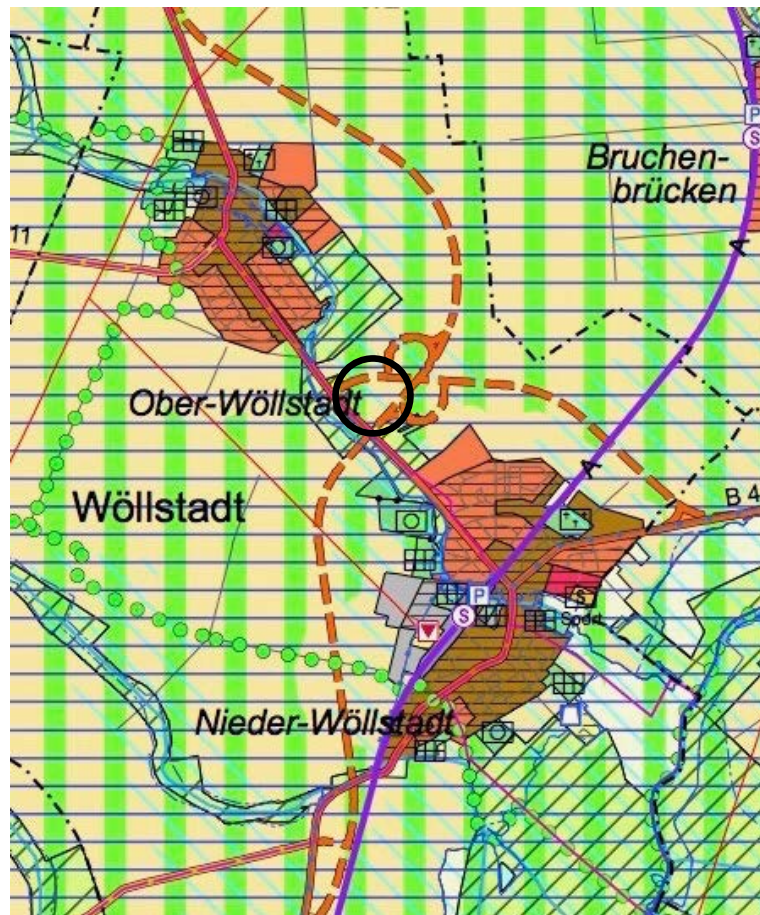


2 Planungsrechtliche Situation

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.

Aus der Sicht der Regionalplanung beim RP Darmstadt wurde klargestellt, dass aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme der von der Planung betroffene Bereich regionalplanerisch nicht bedeutsam ist und daher aus regionalplanerischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen.



Nach der Stellungnahme des Regionalverbands widerspricht der Bebauungsplan nicht den Grundzügen des RPS/RegFNP 2010 zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Darüber hinaus sieht die Planung kein Baugebiet vor. 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 Bebauungsplanverfahren.

3 Sonstige Rahmenbedingungen

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel: Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern, Altlasten und Kampfmitteln ist im Plangebiet nichts bekannt.

Lärmschutz: Die standortbedingten Immissionen aufgrund des Verkehrs sind für den Jugendplatz nicht nutzungsrelevant.

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, 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. Durch die Rad- und Fußwegverbindung zwischen den beiden Ortsteilen ist der Bereich gut und sicher zu erreichen. Die Entfernung von Nieder Wöllstadt (nördlicher Ortsrand) beträgt ca. 350 m, von der Ortsmitte knapp 1.000 m. Die Ortsmitte von Ober Wöllstadt ist ähnlich weit entfernt, der südliche Ortsrand befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m. Eine Erschließung für PKW ist nicht erforderlich und würde u.U. nur mehr Verkehr erzeugen. Die Erschließung entspricht dem Nutzungszweck.

Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist nicht gegeben.

Die umliegenden Wege werden von der Planung nicht verändert, der landwirtschaftliche Verkehr wird auch zukünftig ungehindert fließen können.



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: Der Planbereich liegt in der Wirkzone einer Habitatfläche des Biotopverbunds. Die in der Übersicht zur Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands gekennzeichneten Bereiche sind durch die umliegenden Verkehrsflächen von dem Plangebiet getrennt. Das Plangebiet ist ein kleiner Eckbereich einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Überplanung bedeutsame negative Auswirkungen auf den Biotopverbund haben wird. Die angrenzende Allee wird von der Planung nicht tangiert.

Zu sehen ist darüber hinaus, dass die Strategische Umweltprüfung ein automatisiertes Verfahren ist, das gerade für den Jugendplatz nicht zu einer differenzierten Bewertung führen kann. Die Konfliktanalyse bewertet die Nutzung als „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege, geplant“. Keine dieser Nutzungen entspricht der tatsächlich vorgesehenen Nutzung. Außerdem ist die spezielle Lage der Fläche, in einem von Verkehrsflächen zäsierten Umfeld von Bedeutung. Daher entspricht die Konfliktbewertung nicht der tatsächlichen



späteren Nutzung, die tages- und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt und schon aufgrund der Größe nicht die angenommene Erheblichkeit auf das Umfeld hervorrufen wird. Auch hinsichtlich der erwähnten Suchkulisse zu einem Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022) haben sich keine weiteren Hinweise ergeben. Ohnehin ist davon auszugehen, dass die Nutzung (Grünfläche) und insbesondere die Lage am Rand einer Ackerfläche in Nachbarschaft zu Straßen und die geringe Größe (2.000 qm) des Gebiets nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung führen.

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 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. In einem kleinen Streifen im Nordwesten befinden sich Paläoböden und reliktsche Böden (Braunerde aus lössreichem Schluff über Fersiallit aus Zersatzton aus basaltischem Vulkanit (Tertiär). Im Süden an der Bundesstraße ist ein Streifen mit Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss). Aufgrund des geringen Eingriffs in diese Böden ist nicht von relevanten Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Wasser: Das Schutzgut Wasser erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand nur geringfügige Veränderungen. Auf die potenzielle Überschwemmungsfläche im Süden wird hingewiesen, Auswirkungen auf die Planung lassen sich daraus nicht ableiten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Fläche mit schlechtem Grundwasserzustand aufgrund der diffusen Einträge aus der Landwirtschaft. Daneben ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch, ebenso die Starkregengefährdung. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen werden nicht gesehen.

Aussagen zu Grundwasserflurabständen, Grundwasserneubildung, Bedeutung des Grundwasservorkommens, Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser sind für die konkrete Planung einer Grünfläche nicht von Relevanz.

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 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Für den Umfang der Prüfung zur artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind der geringe Eingriff und das Umfeld der Planung von Bedeutung für die tatsächlichen Auswirkungen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teil einer derzeit von den weiteren Zusammenhängen isolierten landwirtschaftlichen Restfläche, ohne Baum bzw. Gehölzbestand. Die Fläche wurde bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und liegt brach. Aufgrund dessen, der geringen Gebietsgröße, der Lage im Straßenumfeld und der geplanten Nutzung als Grünfläche ist nicht mit nachhaltigen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

Von Seiten der Naturschutzverbände wurden keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Außerdem wurden die in der SUP vom Regionalverband genannten Belange geprüft und die schutzgutbezogenen Betrachtungen entsprechen ergänzt. Die in der Grünfläche zulässigen baulichen Anlagen wurden benannt, die allgemeinen Hinweise wurden um Hinweise zum Artenschutz ergänzt.

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich verdeutlicht. Die tatsächlichen Eingriffe werden sich allerdings erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisieren.

5.3 Alternativenprüfung

Die Wahl des Standorts hat sich einerseits daraus ergeben, dass der Bereich sowohl für die Menschen aus Nieder-Wöllstadt als auch aus Ober-Wöllstadt gut erreichbar sein sollte. Die Variantenprüfung musste auch berücksichtigen, dass die Fläche kurzfristig verfügbar ist, von der Nutzung keine nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Umfeld ausgehen und nicht in naturschutzfachlich hochwertige Flächen eingegriffen wird. Eine im Rahmen der Variantenprüfung angedachte Fläche, auf der anderen Straßenseite unter dem Brückenbauwerk der B3, wurde im Rahmen einer Vorabstimmung von Hessen Mobil aufgrund der beeinträchtigten Bauverbotszone abgelehnt.

5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eine Zuordnung von Biotopwertpunkten ist im Rahmen des Bebauungsplans nur näherungsweise zu treffen. Die gesamte Fläche geht als Ackerfläche ein und ist als Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht einer vergleichbaren Wertigkeit. 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. Unberücksichtigt bleibt dabei die Aufwertung durch die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen. Durch die Planung wird ohnehin lediglich ein kleiner Bereich versiegelt.

Unter Annahme des vorläufigen Konzepts ergibt sich folgende Bilanzierung:

Bestand: Intensiv genutzt Ackerfläche (11.191) 16 P x 2.146 qm = **34.336 Punkte**

**Planung:**

Asphalt (10.510) 3 x 300 qm = 900 P

Weg (10.530) 6 x 250 qm = 1.500 P

Grünanlage (11.221) 14 x 1.596 qm = 22.344 P

Wertigkeit gem. Konzept = **24.744 Punkte**

Dabei ist zu beachten, dass die Grünfläche Aufwertungen durch Gehölzhecken (02.400) und Baumpflanzungen (04.110) erfährt, durch die die rechnerische Differenz ausgeglichen werden kann.

Die Eingriffe werden durch die zukünftige bauliche Nutzung verursacht. Weitere Auswirkungen aufgrund von Infrastrukturmaßnahmen oder Beleuchtung ergeben sich nicht. Zu sehen ist in diesem Zusammenhang auch die isolierte Lage der Fläche, in einem unempfindlichen Umfeld, das stark geprägt ist durch Verkehrsflächen.

Eine abschließende Gegenüberstellung sollte daher im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen. Ein ggf. erforderlicher Ausgleich wäre in diesem Zusammenhang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

5.5 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.

5.6 Erklärung zum Umweltbericht

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Hinweise zu den einzelnen Schutzgütern bewerten größtenteils nicht das tatsächlich geplante Vorhaben, dessen Größenordnung und das tatsächliche Umfeld. Die Auswirkungen durch das Vorhaben (Barrierewirkung in der Überschwemmungsfläche, Flächen- und Funktionsverlust bei Böden, Grundwasser- und Klimaschutz, Verschmutzung des Grundwassers), die insbesondere in der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands beschrieben wurden, sind daher vernachlässigbar. Ähnlich verhält es sich mit den Auswirkungen auf das Vorhaben (Vorbelastung durch das Umfeld, Starkregengefahr, Straßenlärm), die hinsichtlich der geplanten Nutzung nur von geringer Bedeutung sind.



Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Schutzgüter ist somit 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 vorläufige Konzeptplanung, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu überprüfen und vertiefen ist. Die Erschließung ist über den gut ausgebauten Fuß- und Radweg gegeben, eine Anbindung für PKW ist nicht erforderlich. Für Autos, die bei der Klientel des Jugendplatzes keine Bedeutung haben, sind keine besonderen Halte- oder Parkmöglichkeiten vorgesehen. Die Erschließung entspricht somit dem Nutzungszweck und erfordert keine zusätzlichen Eingriffe.

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.

Textlich wird verdeutlicht, dass in der öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen zulässig sind, die zu der festgesetzten Zweckbestimmung – Jugendplatz – gehören. Dies sind z.B. ein Pavillon, ein asphaltierter Platz für periodische Angebote mit einer Größe von max. 300 qm, eine Sitzmauer, ein Wirtschaftsweg. Darüber hinaus sind Geländemodellierungen, eine Sickermulde, Fahrradständer, Bänke und Mülleimer vorgesehen und zulässig.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes, das Verbote und Beschränkungen entlang der Bundesstraße 3 vorgibt. Eine Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung ist erforderlich.



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 Blümmischung zu bepflanzen.

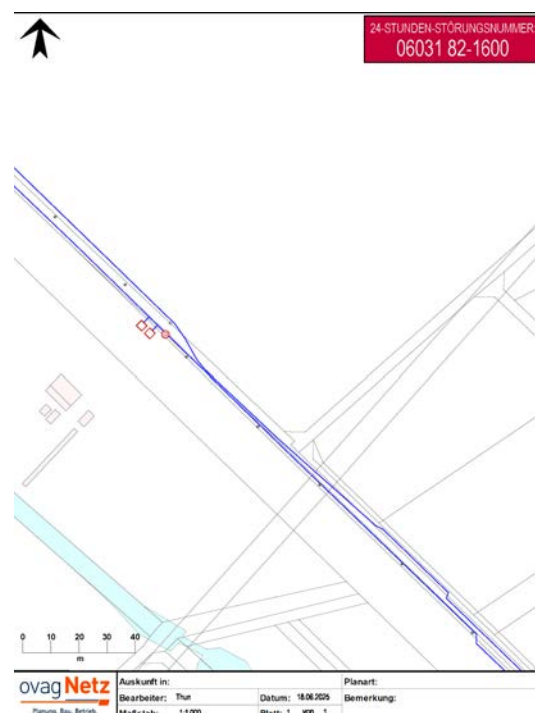
Textlich wird klargestellt, dass als Einfriedung einheimische Laubgehölzhecken zu verwenden sind. Zur Straße hin kann aus Sicherheitsgründen ein transparenter Metallzaun in die Hecke integriert werden. Einflechtungen aus Kunststoff sind unzulässig. Im Sinne der Barrierefreiheit für Kleintiere ist bei Zäunen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

6.4 Allgemeine Hinweise

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.

Leitungen



Textlich wird darauf hingewiesen, dass in dem Gebiet Kabel der OVAG gelegt sind. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

ungefähre Lage der Anlagen



Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg der OVAG in Verbindung setzt.

Beleuchtung

Es wird davon ausgegangen, dass für die Nutzung als Jugendplatz keine Beleuchtung erforderlich ist. Der Rad- und Fußweg ist ausreichend beleuchtet. Für eine Beleuchtung wären ohnehin nur artenschutzverträgliche und auf das notwendige Mindestmaß beschränkte Maßnahmen zulässig.

Bodendenkmäler / Altlasten

Durch allgemeine textliche Hinweise wird der Umgang mit eventuell vorkommenden Bodendenkmälern oder Altablagerungen klargestellt.

Kampfmittel

Vom Kampfmittelräumdienst wurde mitgeteilt, dass eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Darauf wird textlich hingewiesen.

Bundesstraße 3

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen an der südwestlich vorbeiführenden Hanauer / Friedberger Straße, in direkter Nähe zur Brücke der Bundesstraße 3. Eine soziale Kontrolle ist hier nicht gegeben. Zu dem direkt südöstlich benachbart liegenden Brückenbauwerk befindet sich für reine Unterhaltungs- und Brückenprüfungszwecke eine Treppenanlage. Textlich wird darauf hingewiesen, dass durch die Gemeinde Wöllstadt sicherzustellen ist, dass keine Personen diese Treppenanlage nutzen. Jedwede Haftungs- und/oder Regressansprüche werden seitens Hessen Mobil als Baulastträger der Bundesstraße 3 abgelehnt.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Gemeinde Wöllstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



Textlich wird auf die entlang der Bundesstraße einzuhaltende Bauverbotszone hingewiesen. Der Bereich ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden; auf die Ermittlung der tatsächlichen und damit maßgeblichen Fahrbahnkante im Rahmen der Ausführungsplanung wird hingewiesen.

Hessen Mobil zitiert das Bundesfernstraßengesetz, nachdem längs der Bundesfernstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden dürfen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ebenfalls unzulässig, allerdings mit der Planung auch nicht vorgesehen.

Bedürfen die baulichen Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, die Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die vorgesehenen Nutzungen und „geringfügigen“ baulichen Änderungen auf dem Plangrundstück sind somit Hessen Mobil zur Zustimmung und Genehmigung anhand aussagefähiger konkreter Unterlagen vorzulegen.

Analog verhält es sich mit den geplanten Werbeanlagen:

Nach Fernstraßengesetz stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen An-



lagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Bodenschutz

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung die DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu beachten und einzuhalten sind.

Bergbau

Textlich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Bergbauberechtigung liegt, in der Anfang des 20. Jh. Aufschlussarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt, daher wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung und der geringen Flächengröße keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen.

Aufgrund der Gebietsgröße und dem geringen Anteil von versiegelten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass die Grundwasserbildung wesentlich beeinträchtigt wird. Ohnehin ist eine Sickermulde auf dem Grundstück vorgesehen. Eine Grundwasserhaltung wird nicht erforderlich, Auswirkungen auf Grundwasserstände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Für den Jugendplatz ist keine Trinkwasserversorgung vorgesehen. Dies betrifft auch die Löschwasserversorgung, die für eine Grünfläche nicht erforderlich ist. Damit ergeben sich auch keine Auswirkungen hinsichtlich der Entwässerung.

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, Bidingen, 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