

**Stadt Bad Camberg**

## **Bebauungsplan „Waldspielplatz“**

### **Begründung**

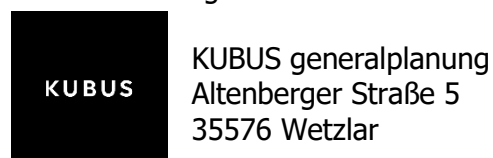


## Inhalt

|       |                                                                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Ziel und Zweck der Planung .....                                                                                                     | 3  |
| 1.1   | Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....                                                                                             | 3  |
| 1.2   | Anlass und Planungserfordernis .....                                                                                                 | 3  |
| 1.3   | Verfahren.....                                                                                                                       | 4  |
| 2     | Ausgangslage, Rahmenbedingungen .....                                                                                                | 4  |
| 2.1   | Bestandssituation .....                                                                                                              | 4  |
| 2.2   | Verkehr.....                                                                                                                         | 5  |
| 3     | Vorgaben, Rahmenbedingungen .....                                                                                                    | 5  |
| 3.1   | Ziele der Raumordnung.....                                                                                                           | 5  |
| 3.2   | Flächennutzungsplan .....                                                                                                            | 7  |
| 3.3   | Fachgesetzliche Belange.....                                                                                                         | 7  |
| 3.3.1 | Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....                                                                                  | 7  |
| 3.3.2 | Verkehr .....                                                                                                                        | 8  |
| 3.3.3 | Landwirtschaft .....                                                                                                                 | 8  |
| 3.3.4 | Wald .....                                                                                                                           | 8  |
| 3.3.5 | Bodenschutz, Grundwasserschutz .....                                                                                                 | 9  |
| 4     | Planungskonzeption .....                                                                                                             | 9  |
| 4.1   | Nutzungskonzept Waldspielplatz .....                                                                                                 | 9  |
| 5     | Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen .....                                                                                      | 10 |
| 5.1   | Wald.....                                                                                                                            | 10 |
| 5.2   | Verkehrsflächen.....                                                                                                                 | 10 |
| 5.3   | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen ..... | 11 |
| 5.4   | Hinweise.....                                                                                                                        | 11 |
| 6     | Bodenordnung, städtebauliche Daten .....                                                                                             | 11 |

Wetzlar, Juli 2026

Planbearbeitung:



# 1 Ziel und Zweck der Planung

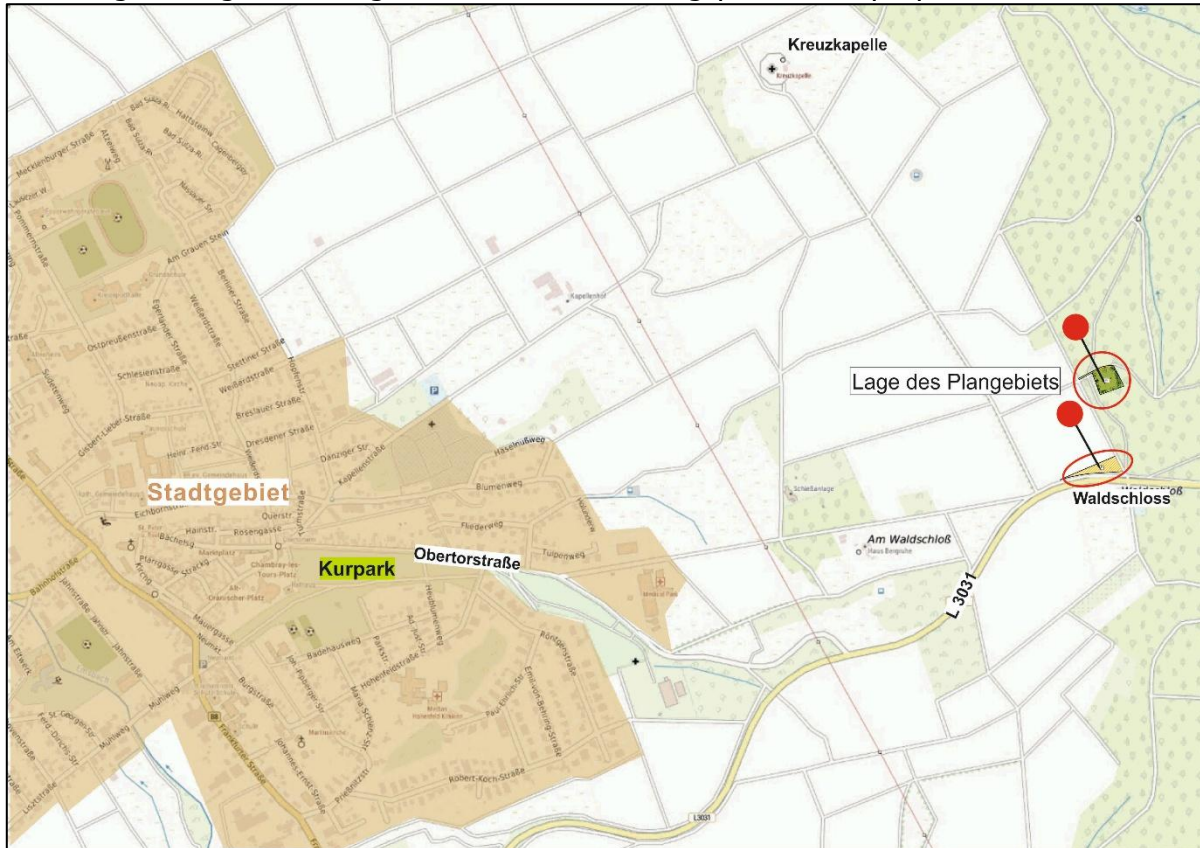
## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das zweigeteilte Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebiets. Der Waldspielplatz liegt innerhalb des Waldes, der Parkplatz auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es liegt in räumlicher Nähe zu Ausflugseinrichtungen und an Wanderwegen.

Zur Definition der räumlichen Abgrenzung des Spielplatzes wurde die Fläche eingemessen, sie umfasst den Bereich der bestehenden Anlagen.

Die Abgrenzung der Parkplatzfläche entspricht der Fläche des beplanten Flurstücks 23.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets für den Bebauungsplan „Waldspielplatz“



## 1.2 Anlass und Planungserfordernis

Der zwischenzeitlich aufgegebene Waldspielplatz nördlich der Landesstraße L 3031 östlich von Bad Camberg soll am selben Standort neu angelegt werden. Für den Spielplatz im planungsrechtlichen Außenbereich besteht kein formelles Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Waldspielplatz erfüllt wichtige Funktionen für die Naherholung der Bevölkerung und ist eingebettet in das Wanderwegesystem der Stadt Bad Camberg (vgl. Abb. 2).

Das bestehende Parkplatzangebot an der L 3031 gegenüber dem Waldschloss ist oft überlastet, Besucher weichen von den überfüllten Parkplätzen oft auf Randflächen aus. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ist vorgesehen, die Parkplatzflächen zu erweitern.

## **1.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung Bad Camberg hat in ihrer Sitzung am 06.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Waldspielplatz gefasst. Am 25.09.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und der Geltungsbereich um die Fläche des Parkplatzes erweitert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde 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) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung fachlicher Belange dienen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung und der Fachbeitrag Artenschutz. Weitere fachgutachterliche Untersuchungen waren nicht erforderlich.

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

## **2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen**

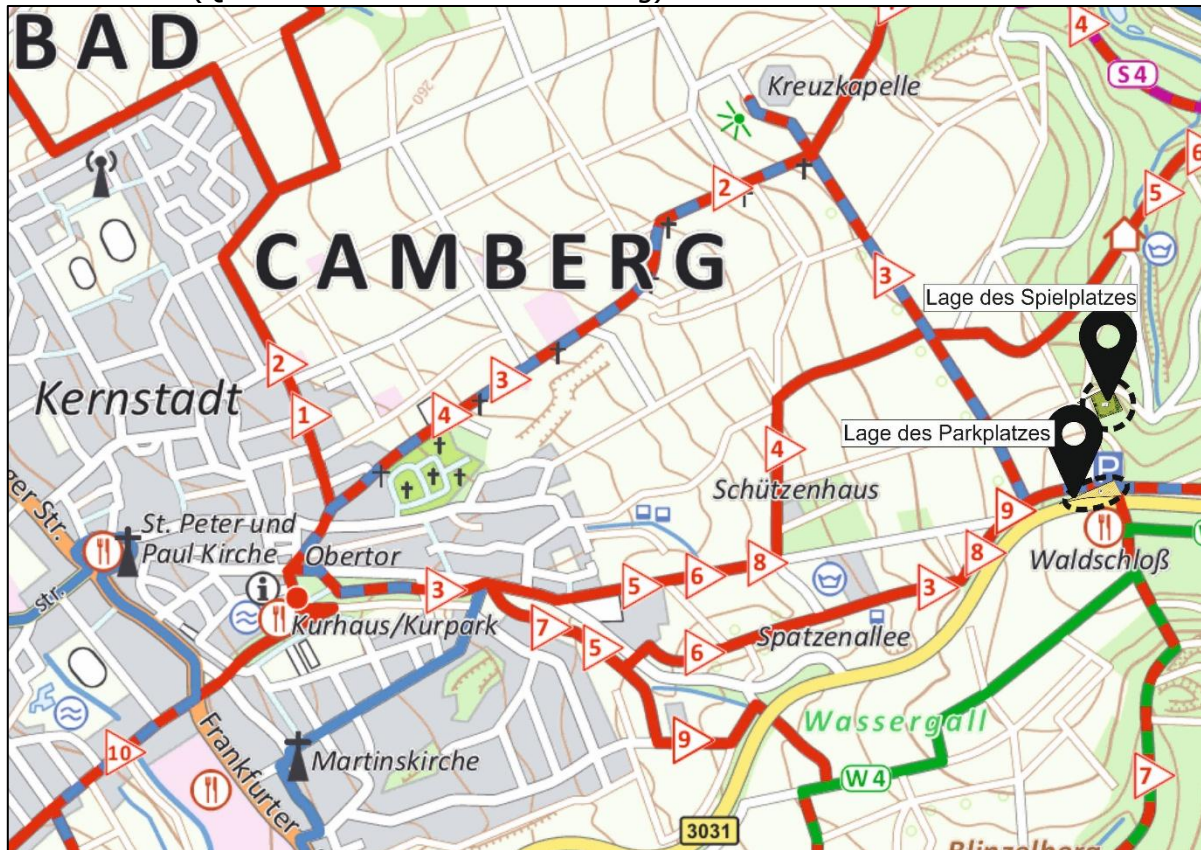
### **2.1 Bestandssituation**

Im Jahr 2024 mussten die letzten, bis dahin auf dem Gelände im Wald vorhandenen Spielgeräte abgebaut werden weil sie marode waren. Seitdem dient die mit Ruhebänken und Informationstafeln ausgestattete Fläche der Naherholung und als Rastplatz für Wanderer. Aus der Bürgerschaft wurde mehrfach der Wunsch geäußert, den Waldspielplatz wieder zu beleben, hierfür sind im Haushaltsplan der Stadt Bad Camberg die erforderlichen Geldmittel eingestellt.

Die Spielplatzfläche stellt sich im Bestand als grasbewachsene Lichtung im Waldrandbereich dar, die Fläche für den geplanten Parkplatz ist Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Auf der südlichen Seite der Landesstraße befindet sich das Restaurant und Hotel „Waldschloss“ sowie der Bereich des Waldkindergartens „Wurzelzwerge e.V.“.

**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets im Wanderwegesystem  
(Quelle: Wanderkarte Bad Camberg)



## 2.2 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Landesstraße L 3031 über die bestehende Zufahrt zum vorhandenen Parkplatz nördlich der Landesstraße. In Gegenlage befindet sich die Zufahrt zum Restaurant und Hotel „Waldschloß“.

Der Spielplatz ist nur zu Fuß erreichbar, eine Zufahrt für Autos besteht nicht und soll nicht eingerichtet werden. Die Erreichbarkeit ist über bestehende Feld- und Waldwege bzw. -pfade gegeben.

## 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Bad Camberg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 und nach dem Regionalplanentwurf 2025 liegt der Planbereich innerhalb *Vorranggebiet (VRG) für Forstwirtschaft* (Waldspielplatz) und *VRG für Landwirtschaft* (Parkplatz). Der Regionalplanentwurf 2025 übernimmt diese Darstellungen, ergänzend stellt er *VRG Regionaler Grünzug* dar.

Die geplanten Nutzungen stehen forstwirtschaftlichen Belangen nicht entgegen und führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abbildung 3:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

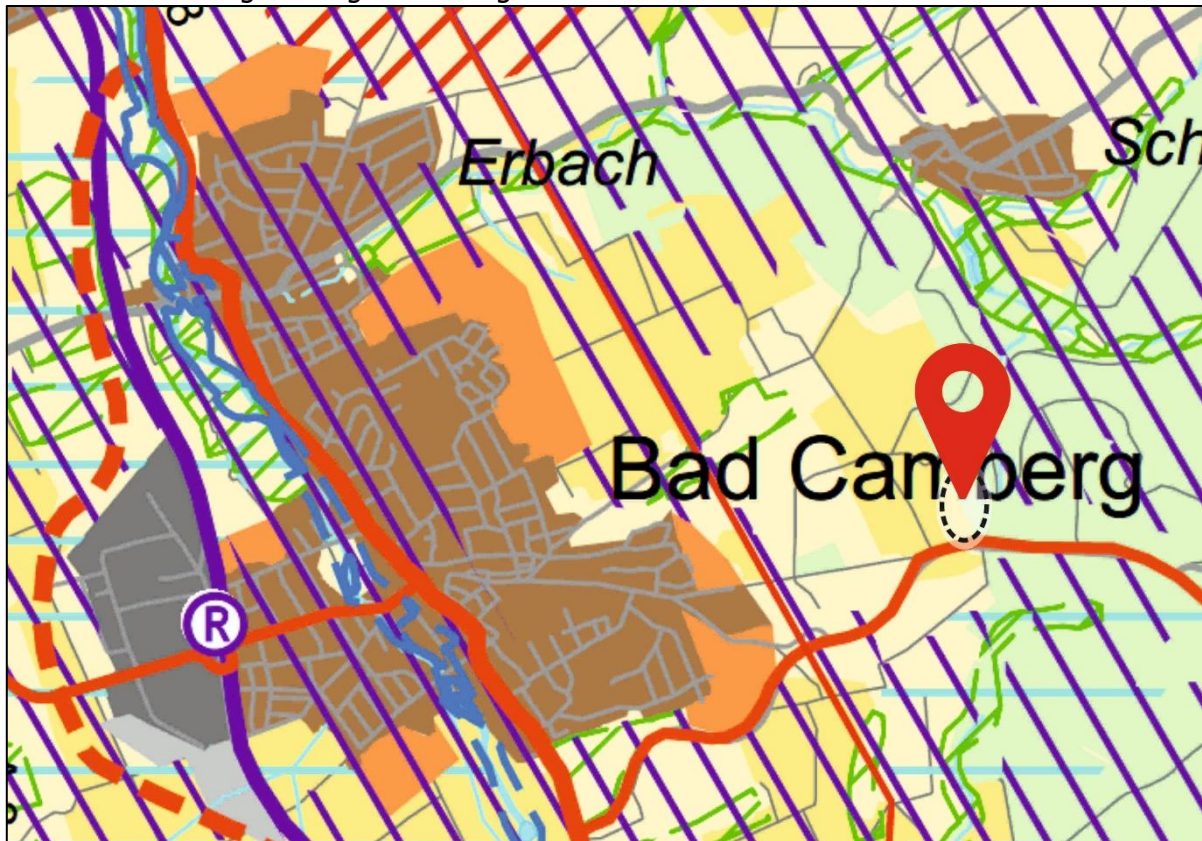


**Abbildung 4:** Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets





prüfung und in der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden keine Konflikte erwartet. Einzig die Nähe eines Rotmilans-Horstes ist planungsrelevant. Hierzu werden im Artenschutzfachbeitrag Maßnahmen benannt. Aus Sicht der Stadt Bad Camberg ist der potenzielle Konflikt zwischen der Spielplatznutzung und dem bestehenden, nahe gelegenen Greifvogelhorst von geringer Bedeutung. Auch wenn die als Spielplatz wegen fehlender Geräte nicht mehr zur Verfügung steht, wird sie von Wanderern, Naherholungssuchenden und Spaziergängern häufig aufgesucht, auch in Begleitung von Hunden. Dennoch war das Nest auch im Jahr 2025 zum Zeitpunkt der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme besetzt. Die Spielplatznutzung wird - so auch die naturschutzfachliche Einschätzung - zu keiner erheblichen Mehrbelastung führen.

### **3.3.2 Verkehr**

Der geplante Parkplatz liegt unmittelbar an der Landesstraße L 3031 in Gegenlage zur Zufahrt zum Gasthaus und Hotel „Waldschloss“. Mit der Neuerrichtung des Parkplatzes soll vor allem die aktuell ungeordnete Parksituation im Waldrandbereich aufgelöst und geordnet werden. Auch soll zukünftig „wildes“ Parken entlang der landwirtschaftlichen Wege unterbunden werden, um Konfliktsituationen mit dem Landwirtschaftsverkehr auszuräumen. Es wird davon ausgegangen, dass der PKW-Verkehr im niedrigen zweistelligen Bereich den Parkplatz nutzen wird (tägliches Maximalaufkommen). Auch der (zusätzliche Fußgängerverkehr) wird sich auf diesem Niveau bewegen. Im Winter und in Schlechtwetterphasen wird das Verkehrsaufkommen noch niedriger ausfallen.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht. In der Bearbeitung des Mobilitätsplans (SUMP) der Stadt Bad Camberg wird eine Anbindung des Areals „Baumwipfelweg“ geprüft. Von hier aus wären zum Waldspielplatz zu Fuß ca. 800 m zu gehen.

Entlang der Landesstraße gelten die 20 m breite Bauverbotszone und die 40 m breite Baubeschränkungszone. Für den Bau des Parkplatzes wird eine Ausnahmegenehmigung zu den einschlägigen Vorschriften des § 23 HStrG erforderlich werden, die im Zuge der Genehmigungsplanung beantragt wird.

Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund der Planung ist nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, verkehrliche Belange sind nicht neu oder zusätzlich betroffen.

### **3.3.3 Landwirtschaft**

Der geplante Parkplatz nimmt ein im Eigentum der Stadt stehendes Grundstück, das zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet ist, in Anspruch. Die geringe Größe des landwirtschaftlichen Pachtgrundstücks Flst. 23 (2.250 qm) und die Nähe zur Landesstraße lassen keine erhebliche oder existenzbedrohende Einschränkung für den bewirtschaftenden Betrieb erwarten. Weitere landwirtschaftliche Flächen werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

### **3.3.4 Wald**

Für den Spielplatz war zunächst die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Waldes vorgesehen. Die vorhandene Lichtung ist nach der Stellungnahme der Forstbehörde eine dem Wald dienende Frei- und Erholungsfläche und als solche Bestandteil des Waldes. Damit ist der Geltungsbereich auch im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen. Eine andere Nutzungszuweisung käme einer geplanten Waldrodung gleich, die eine forstrechtliche Waldumwandlungsgenehmigung nach sich zöge. Aufgrund dieser rechtlichen Rahmenbedingungen wird von der ursprünglichen Ausweisung abgesehen.

Die Spielplatznutzung ist mit einer erhöhte Verkehrssicherungspflicht verbunden. Soweit im Betrieb Maßnahmen zur Hinweisgebung und Überwachung zu ergreifen sind, werden zur Erfüllung der Anforderungen die notwendigen Abstimmungen Forstbehörde herbeigeführt.

### **3.3.5 Bodenschutz, Grundwasserschutz**

Die Errichtung des Parkplatzes ist mit Eingriffen in den Boden verbunden. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Parkplatz wasserdurchlässig zu befestigen. Gegenüber den Landwirtschaftsflächen wird der Parkplatz durch Anpflanzungen mit Regenwassermulden abgegrenzt. Die

## **4 Planungskonzeption**

### **4.1 Nutzungskonzept Waldspielplatz**

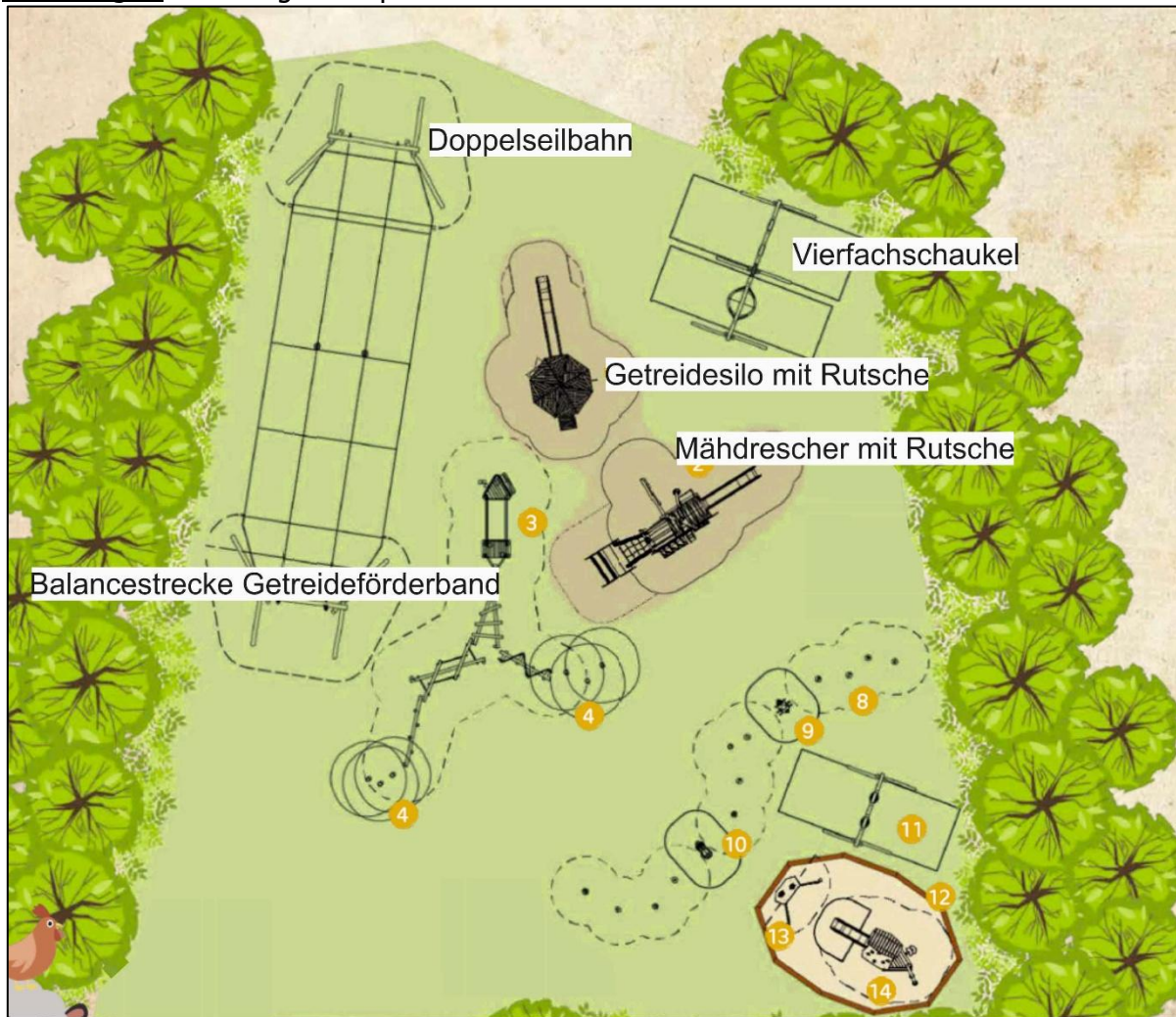
Für den Waldspielplatz ist keine Fällung von Bäumen vorgesehen. Der Baumbestand soll erhalten bleiben und der Spielplatz am gegebenen Standort neu angelegt werden. Eingriffe in das Gelände sollen möglichst vermieden werden, lediglich im Fallschutzbereich von Spielgeräten werden Anpassungen notwendig. Zusätzliche Wege sind nicht vorgesehen.

Der Waldspielplatz soll ein Ort sein, an dem Kinder spielerisch die Natur erleben und gleichzeitig wichtige Themen für die Zukunft kennenlernen. In Zusammenarbeit mit einem Spielplatzgerätehersteller wurde daher das Thema Landwirtschaft für die Neuanlage des Spielplatzes vorgeschlagen. Es vermittelt den Kindern ein Verständnis für nachhaltige Bewirtschaftung, den respektvollen Umgang mit Ressourcen und die Bedeutung regionaler Produkte. Es sind verschiedene Spielgeräte vorgesehen, die einen landwirtschaftlichen Bezug haben und bei der weiteren Konkretisierung einen gewissen Spielraum bei der Auswahl der einzelnen Spielgeräte lassen. Beispielhaft sind folgende Bereiche vorgesehen:

- Balancebereich mit einem Spielgerät „Getreideförderband“. Die Gestaltung der Balken ist angelehnt an Weizenähren.
- Aktionsbereich mit 2 Spielanlagen zum Klettern und rutschen. Auch hier wird das Thema Landwirtschaft aufgegriffen und es stehen Spielanlage in Form eines Getreidesilos, Mähdreschers, Traktors oder Kuhrutsche zur Auswahl.
- Eine Doppelseilbahn und eine Vierfachschaukel bilden als dynamische Geräte das besondere Highlight auf dem Spielplatz.
- Kleinkindbereich für unter Dreijährige, u.a. mit Balancierpollern, Kleinkindschaukeln, Wipptieren, Sandkasten.

Bei der weiteren Planung sollen weitere Nutzungskonzepte geprüft werden, um auch einen thematischen Bezug zum Thema Wald herzustellen.

Abbildung 6: Nutzungskonzept - Ausschnitt<sup>1</sup>



## 5 Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen

### 5.1 Wald

Städtebauliche Zielsetzung ist es, das bestehende Freigelände im Wald wieder als Spielplatz zu nutzen. Aufgrund forstrechtlicher Anforderungen (vgl. Abschnitt 3.3.4) kommt eine Festsetzung als Grünfläche nicht in Betracht. Innerhalb der festgesetzten Waldfläche wird mit einem Planzeichensymbol die Zweckbestimmung des Areals präzisiert. Weitere Festsetzungen sind zur Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Gestaltung und Nutzung nicht erforderlich.

### 5.2 Verkehrsflächen

Der zum Neubau vorgesehene Parkplatz wird im Bebauungsplan insgesamt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung mit Anlage von Parkständen, Fahrwegen und Anpflanzungen bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Ziel ist es, den Parkplatz entsprechend den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg zu gestalten.

Aufgenommen ist der bestehende Waldweg (keine eigene Parzelle) zum Spielplatz.

<sup>1</sup> Bildquelle: Freiflächenplan für den Waldspielplatz (eibe Spielgeräte und Stadtverwaltung Bad Camberg)

### **5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen**

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nicht für den eigentlichen Parkplatzbau benötigten Flächenanteile als Kompensationsflächen festgesetzt.

Nach den Empfehlungen aus der Grünordnungsplanung ist die Entwicklung eines artenreichen Saums mit Feuchtwiesenarten vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche werden drei Bäume angepflanzt, zusätzlich auf dem Parkplatz weitere sieben Bäume.

Zusammen mit der Maßgabe, dass der festgesetzte Parkplatz wasserdurchlässig zu befestigen ist (Schotter, Schotterrasen, geeignete Pflasterung), ist die Planung im naturschutzrechtlichen Sinne eingriffsneutral und es werden keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### **5.4 Hinweise**

Planerische Hinweise greifen fachgesetzliche Bestimmungen auf, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zum Artenschutz sowieso zu beachten sind. Sie werden nachrichtlich aufgegriffen, so dass sie, unmittelbar aus dem Bebauungsplan ablesbar, in der Planumsetzung Berücksichtigung finden können.

## **6 Bodenordnung, städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Camberg, Flur 38 eine ca. 3.200 qm große Teilfläche des Waldgrundstücks die Flurstück 4/1 für den Waldspielplatz mit Wegeanbindung sowie in der Flur 48 das ca. 2.250 qm große Flurstück 23 für die Anlage des Parkplatzes. Der Geltungsbereich umfasst mit seinen beiden Teilgebieten eine Fläche von insgesamt rd. 5.450 qm

Die Grundstücke sind Eigentum der Stadt Bad Camberg, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.