

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

**Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10a Abs. 1 BauGB über die Art und
Weise der Berücksichtigung der Um-
weltbelange und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-
gung**

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Bad Vilbel
Stand: 31.10.2018

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ am 30.10.2018 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ verfolgt zum einen das Ziel, die denkmalgeschützte Hofanlage, die eine Bereicherung für das Landschaftsbild Bad Vلبels darstellt, in seinem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Zum anderen soll dem Dottenfelderhof mit dem Bebauungsplan ein Entwicklungspotenzial gegeben werden, da der Betrieb mit seinen Wirtschaftszweigen Landwirtschaft, Verkauf von überwiegend eigenen Produkten, Ausbildung (mit Schulungsräumen und Unterkünften für Schüler) und Forschung in der heutigen Zeit nur durch Weiterentwicklung und Innovation wirtschaftlich betrieben werden kann. Aus § 1 (5) BauGB ergibt sich das Ziel von Bauleitplänen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, zumal bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur, als auch die Belange der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 5 und Nr. 8 a und b BauGB).

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Dottenfelderhofs mit zur Zeit ca. 188 ha bewirtschafteter Fläche ist es notwendig, die verschiedenen Funktionen des Hofes neu zu ordnen und damit wirtschaftlicher zu organisieren. Diese Neuordnung der Funktionen ist innerhalb der bestehenden Gebäude aufgrund von Platzmangel nicht möglich. Daher plant die Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes angrenzend an die bestehenden Hofgebäude. In diesem neuen Gebäudekomplex soll zum einen der Verkauf (inklusive An- und Auslieferungslager sowie Kommissionierungs- und Kühlräumen) überwiegend von hauseigenen, aber auch von zugekauften Produkten untergebracht werden. Zum anderen soll das neue Gebäude das bisher im bestehenden Hofgefüge provisorisch untergebrachte Hofcafé, dem Verkauf zugeordnete Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Mitarbeiter Toiletten, ein Besuchergruppenraum sowie alle Büroräume und ein Besprechungsraum für den Gesamtbetrieb enthalten. Des Weiteren sind die Erweiterung des bestehenden Kuhstalls und die Errichtung einer neuen Maschinenhalle, eines neuen Getreidelagers sowie eines weiteren Wohngebäudes als Altenteilerhaus geplant.

Der Dottenfelderhof liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich demnach bislang nach § 35 BauGB. Insbesondere gegen die Genehmigung des geplanten Gebäudekomplexes für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten sowie einer Schank- und Speisewirtschaft („Hofcafé“) auf der Grundlage von § 35 (1) Nr. 1 BauGB bestehen Bedenken. Diese bestehen konkret in der Fragestellung, ob die genannten Vorhaben als privilegierte Vorhaben im Außenbereich angesehen werden können, d.h. als Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von derzeit 188 ha einnehmen. Aus der Zielsetzung der Regelung der

bestehenden und geplanten Nutzungen ergab sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die weiteren geplanten landwirtschaftlichen Bauvorhaben (Erweiterung des bestehenden Kuhstalls, Errichtung einer neuen Maschinenhalle, eines neuen Getreidelagers sowie eines Altenteilerhauses) stellen privilegierte Vorhaben im Außenbereich dar. Da sie in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den übrigen Gebäuden der Hofanlage stehen, wurden die entsprechenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Zulässigkeit weiterer (derzeit noch nicht geplanter) Bauvorhaben des Dottenfelderhofes, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, ist auch weiterhin auf der Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Zusätzlich zur Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben, soll der Bebauungsplan auch die zukünftigen Nutzungen der bereits bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäude des Dottenfelderhofs planungsrechtlich steuern und damit die in ihrer Ausprägung einzigartige Hofanlage für die Zukunft erhalten.

Das Plangebiet hat eine Größe von 58.663 m² (5,87 ha gesamt / 0,57 ha öffentliche Straßenverkehrsfläche / 5,3 ha Regionaler Grünzug) und liegt nordöstlich der Kernstadt von Bad Vilbel. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich an den Fluss Nidda sowie ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich der Büdinger Straße befindet sich ein Wohngebiet.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Zusätzlich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Umweltbelange wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Belang	Berücksichtigung
Bodenschutz	• Unterschreitung der für Sondergebiete möglichen max. GRZ von 0,8 (0,2 bis 0,6) • Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze • Dachbegrünung von flach geneigten Dächern • Erhaltung von Bauerngärten
Wasserhaushalt	• Versickerung bzw. Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers bei Neubauten • Dachbegrünung von flach geneigten Dächern • Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze
Klimaschutz	• Dachbegrünung von flach geneigten Dächern • Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern • Fassadenbegrünung • Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzen

Artenschutz	• Dachbegrünung von flach geneigten Dächern • Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern • Fassadenbegrünung • Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzen • Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Eingriff-/Ausgleich	• Biotopkartierung • Anrechnung von bereits umgesetzten Ökokon- tomaßnahmen • Festlegung zusätzlicher Kompensationsmaß- nahmen im direkten Umfeld des Dottenfelder Hofes (Sicherung durch städtebaulichen Ver- trag)

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.08.2018 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 53 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 10 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Art der baulichen Nutzung

Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zur Änderung der Zweckbestimmung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Betrieb“ wurde nicht gefolgt. Alle Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Teil des landwirtschaftlichen Betriebes des Dottenfelderhofes und dienen damit dem landwirtschaftlichen Betrieb. Teilweise gefolgt wurde der Anregung für die Nutzungen Geschäfts- und Bürogebäude, Schullandheime und Schulungsstätten sowie Veranstaltungs- und Versammlungsstätten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 die Einzahl festzusetzen. Für Schullandheime und Schulungsstätten wurde die Einzahl festgesetzt. Für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Veranstaltungs- und Versammlungsstätten ist die Festsetzung der Einzahl nicht realisierbar, da die genannten Nutzungen bereits in der bestehenden Hofanlage des Dottenfelderhofes in mehreren Gebäuden untergebracht sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zur Festlegung der zulässigen Dachgestaltung in allen Sonstigen Sondergebieten und nicht nur im Sonstigen Sondergebiet SO 3 wurde teilweise gefolgt. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 4 wurde das Flachdach ausgeschlossen. Alle übrigen Dachformen sollen weiterhin zulässig sein. Die Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6 sind im Wesentlichen durch klassische landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der Ausschluss von Flachdächern ist hier nicht zweckdienlich.

Bauweise

Auf Anregung des Kreisausschusses des Wetteraukreises wurde die definierte abweichende Bauweise um die maximal zulässige Länge der Baukörper ergänzt.

Bodenschutz

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** auf die Nachforschungspflicht von Kommunen gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wurde zur Kenntnis genommen. Da das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet nicht bekannt ist, bestand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Veranlassung für weitere Nachforschungen. Des Weiteren wurde die Anregung zur Kenntnis genommen, in der Begründung zum Bebauungsplan neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch den vorsorgenden Bodenschutz anzusprechen. Die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes sind im Umweltbericht abschließend behandelt.

Denkmalschutz

Aufgrund eines Hinweises des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** wurde der bestehende Hinweis zum Schutz von Kulturdenkmälern im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Den Anregungen zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die komplette Fläche des bestehenden Gartens im Norden des Dottenfelderhofes, zur engen Orientierung von Baulinien an den bestehenden, denkmalgeschützten, Gebäuden sowie zum Rückbau von Bäckerei, Hühnerstall und nachträglicher Anbauten am Herrenhaus wurde nicht gefolgt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung regionalplanerischer Belange auf die zwingend erforderlichen Flächen begrenzt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sowohl die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als auch die Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die festgesetzten Baugrenzen stellen das Ergebnis einer gerechten Abwägung der genannten Belange dar.

Einzelhandel

Der Anregung der **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** bzgl. der Reduktion der Größe der geplanten Verkaufsstätte wurde nicht gefolgt. Die Verkaufsfläche von 790 m² wird zum einen benötigt, um eine großzügige Gestaltung des Hofladens mit ausreichender Bewegungsfreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen vorzunehmen. Zum anderen ist es vorgesehen, viele Waren direkt in der Verkaufsstätte zu lagern, wodurch ein entsprechendes Flächenkontingent benötigt wird. Des Weiteren wurde der Anregung zur näheren Definition der zugekauften Warensortimente sowie zur Festsetzung deren Anteil am Gesamtsortiment teilweise gefolgt. Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist die Festsetzung der zulässigen Sortimente in Form einer Sortimentsliste bereits erfolgt. Die Definition der zugekauften Sortimente sowie die Festsetzung des Anteils der zugekauften Sortimente bzw. der Herkunft der Produkte ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB nicht zulässig. Die entsprechenden Themen wurden jedoch über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zur Änderung der festgesetzten Sortimentsliste gemäß der Vorgabe „Verkauf von überwiegend eigenen Produkten“ wurde nicht gefolgt. Durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrages ist der Schwerpunkt auf den vor Ort produzierten Produkten gewährleistet.

Grundwasserschutz

Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurde der bestehende Hinweis im Textteil des Bebauungsplans auf die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes geändert.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungen gem. § 9 (6a) BauGB. Auf Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** sowie des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurde die entsprechende Fläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** auf die Freihaltung des gesetzlich vorgeschriebenen „Gewässerrandstreifens“ wurde zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Mindestabstand zum Gewässer Nidda wird von allen festgesetzten Baugrenzen eingehalten. In den Textteil des Bebauungsplans wurde ein Hinweis aufgenommen, dass der Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Auf Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** wurde die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe geändert.

Natur- und Artenschutz

Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zur Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Ausgleichsmaßnahmen wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde redaktionell aktualisiert.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Neupflanzung einer flächengleichen hochstämmigen Streuobstwiese als Ersatz für die in Anspruch genommene Streuobstwiese wurde gefolgt. Im städtebaulichen Vertrag ist die Anpflanzung von 50 neuen Obstbäumen (mit extensiver Grünlandnutzung) direkt südlich des Geltungsbereichs östlich der Zufahrtstraße verbindlich geregelt. Des Weiteren wurde der Anregung gefolgt, die erforderlichen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen und im erforderlichen Umfang festzusetzen. Die erforderlichen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan erläutert und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Der Anregung des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** bzgl. der Abstimmung der Kompensation des Eingriffs über den Ankauf von Ökokontopunkten sowie die genaue Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde gefolgt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur mangelnden Würdigung des Dottenfelderhofes als Begründer der ökologischen Landwirtschaft bei der Anrechnung von in der Vergangenheit durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde nicht gefolgt. Die durch den Dottenfelderhof praktizierte ökologische Landwirtschaft kann rechtlich nicht positiv angerechnet werden.

Ver- und Entsorgung

Die Hinweise der **Avacon Netz GmbH** zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frankfurt/N-Frankfurt/W, LH-11-1046 (Mast 019-020) wurden zur Kenntnis genommen. Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung befindet sich inklusive ihres Leitungsschutzbereiches außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Leitungen. Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zumindest ein Hinweis auf die Notwendigkeit von Schutzstreifen bzgl. baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen wurde teilweise gefolgt. Die erforderlichen Schutzstreifen für die bestehenden Leitungen sind im Bebauungsplan, falls erforderlich, mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert.

Die Hinweise des **Fachbereiches Technische Dienste / Bauwesen / Tiefbau / Abwasser der Stadt Bad Vilbel** bzgl. der Versickerung des Niederschlagswassers auf Freiflächen, des

Anschlusses von Schmutzwasser an die Druckleitung aus Gronau und die Einplanung von Abscheideanlagen für das Abwasser aus der geplanten Schank- und Speisewirtschaft und der Käserei wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung der **OVAG Netz GmbH** zur Darstellung der bestehenden Anlagen und Leitungen inklusive ihrer Schutzstreifen im Bebauungsplan wurde teilweise gefolgt. Anlagen und Leitungen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden, wurden inklusive ihrer Schutzstreifen in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren ist der vorgebrachte Hinweis zum Schutz bestehender Leitungen im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Die Anregungen zur Abstimmung von Erdarbeiten im Bereich bestehender Leitungen, zur Kontaktaufnahme im Fall von Leitungsveränderungen sowie zum Bau einer Transformatorenstation im Fall eines abweichenden Energiebedarfes wurden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Zudem wurde die Anregung bzgl. der Information über die genaue Lage externer Ausgleichsflächen zur Kenntnis genommen. Die im städtebaulichen Vertrag gesicherte zusätzliche Kompensationsmaßnahme befindet sich südlich des Geltungsbereichs östlich der Zufahrtsstraße zum Dottenfelderhof. Bei der Nachpflanzung werden die erforderlichen Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen eingehalten.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Regenwassereinleitung in die Nidda und die Versickerung wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des konkreten Objektplanung.

Der Hinweis der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** auf Vorsichtsmaßnahmen und Abstimmungserfordernis bei Arbeiten im Bereich bestehender Versorgungsleitungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Verkehr

Der Anregung von **Hessen Mobil** bzgl. der Änderung des straßenbautechnischen Entwurfs wurde gefolgt. Der geänderte straßenbautechnische Entwurf wird mit Hessen Mobil abgestimmt. Weiterhin wurde der Anregung gefolgt, die erforderlichen Verkehrsflächen für den Ausbau der L 3008 mit Linksabbiegespur in ausreichender Größe zur Schaffung des Baurechts in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Die Hinweise zur Kostenregelung der erschließungsbedingt erforderlichen Ausbaumaßnahmen sowie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Knotenpunktausbaus wurden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** über die Änderung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ohne Information des Dottenfelderhofes wurde nicht gefolgt. Die vorgebrachten Spekulationen sind für die Bearbeitung des Bebauungsplans nicht relevant.

Sonstiges

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** zur Errichtung von Kunden- bzw. Besuchertoiletten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Des Weiteren sind die Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung von Planungen für die Errichtung eines Schulandheimes sowie zur Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Planung, Errichtung und Betrieb von Trinkwasserinstallationen und raumlufttechnischen Anlagen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der späteren Objektplanung.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Wetteraukreises** bzgl. fehlender Vermaßungen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde teilweise gefolgt. Die Vermaßung der Planzeichnung wurde überprüft und, falls erforderlich, ergänzt. Nicht gefolgt wurde der Anregung zur Korrektur des angegebenen Maßstabs von 1:1.000. Die Maßstabsbezeichnung ist kor-

rekt. Des Weiteren wurde der Anregung zur Wahl eines ungeeigneten Maßstabs für den Bebauungsplanentwurf nicht gefolgt.

Der Hinweis des **Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel** zur Überprüfung der bestehenden vertraglichen Unterhaltsverpflichtungen (Zuwegung zum Dottenfelderhof) zwischen der Stadt Bad Vilbel, der Betriebsgemeinschaft Dottenfelderhof und dem Land Hessen wurde zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der bestehenden vertraglichen Unterhaltsverpflichtungen ist nicht erforderlich. Weiterhin wurde der Hinweis auf die schriftliche Beantragung von eingeforderten Dienstbarkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Fachdienst Liegenschaft zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, mit der Bitte um Übersendung einer Mehrausfertigung der bekannt gemachten Fassung des Bebauungsplans, sobald dieser rechtsverbindlich geworden ist, wurde gefolgt.

Der vorgebrachten Anregung aus der **Öffentlichkeit** auf das Fehlen eines Hinweises, dass der Dottenfelderhof bereits bäuerliches Siedlungsgebiet der Kelten war, wurde nicht gefolgt. Dies ist für den Bebauungsplan nicht relevant.

Weiterhin nicht gefolgt wurde der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bzgl. der Infragestellung der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Dottenfelderhof ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Anregung aus der **Öffentlichkeit** bzgl. einer fehlerhaften Aussage im Textteil des Bebauungsplans, dass der vom Dottenfelderhof gestellte Bauantrag zurückgezogen wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass der Bauantrag nicht weiterverfolgt wurde. Der Bauantrag ruht aktuell.

Zudem wurde der Anregung aus der **Öffentlichkeit** nicht gefolgt, die die Einbeziehung der Fläche für die Erweiterung des bestehenden Kuhstalls als nicht recht verständlich bewertet, da es sich bei dieser Baumaßnahme um ein nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt. Durch den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ soll eine neue umfassende planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Gesamtentwicklung des Dottenfelderhofes geschaffen werden.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Zweck der Neuordnung des Dottenfelderhofs ist es, einen klassischen Landwirtschaftsbetrieb mittels eigener Verarbeitung und Vermarktung zu erhalten und zu zeigen, dass es auch heute noch möglich ist, einen solchen Betrieb wirtschaftlich zu betreiben, zumal damit eine erhebliche Zahl an Arbeitsplätzen verbunden ist. Die Wirtschaftlichkeit eines solchen Betriebes kann in der heutigen Zeit allerdings nur gewährleistet werden, wenn der Verbraucher auf den Hof kommt, sieht, erlebt und auch kauft. Dazu wird eine moderne, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Verkaufsstätte benötigt.

Die speziellen eigenen Produkte aus eigener Züchtung sowie die Produkte aus eigener Verarbeitung, z.B. Brot, Käse, Wurst, Milch, Molkereiprodukte, Getreide, Mehle, Teigwaren, Öle, Säfte, Apfelchips, Eier, Fleischwaren, sollen überwiegend nur vor Ort erhältlich sein, da es eine wichtige Zielsetzung der Landwirtschaftsgemeinschaft ist, Besuchern und Kunden die komplette Wertschöpfungskette „vom Sämling bis zum Kunden im Kofferraum“ zu demonstrieren und damit das Wissen der biologisch-dynamischen Landwirtschaft an die Besucher weiterzugeben und sie für die ökologische Landbewirtschaftung zu sensibilisieren. Der Erlebniseinkauf auf dem Bauernhof mit Einblicken in die Erzeugung und Produktion und einer

daraus resultierenden Umweltbildung stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal des Dottenfelderhofs dar, das erhalten werden soll. Alternative Standorte außerhalb des Hofgefüges wie z.B. eine Filiale in der Innenstadt können diese Funktion nicht erfüllen.

Im Hinblick auf die Lage des geplanten Neubaus hat die Alternativenprüfung ergeben, dass dieser aus Gründen der Verkehrsvermeidung und des Denkmalschutzes nur im südlichen Bereich der bestehenden Gebäude errichtet werden kann und nicht nördlich. Der Bereich westlich der bestehenden Erschließungsstraße kommt dabei nicht in Frage, da ansonsten wertvolle Gemüseanbauflächen, die mit einer aufwändigen Bewässerungsinfrastruktur ausgestattet sind, in Anspruch genommen werden müssten. Die genannte Ackerbaufläche stellt ein zusammenhängendes, landwirtschaftlich ganzheitliches System dar, das sich wechselseitig bedingt insofern Düngung durch die Tiere, Bodenruhe durch den Futterbau für die Tiere und die gärtnerische Produktion auf den gedüngten Flächen für den biologischen Demeter-Anbau zusammenwirken. Für den Feingemüseanbau des Hofes wird die komplette Fläche benötigt, weshalb der Dottenfelderhof diesen Bereich nicht entbehren kann. Die Konflikte auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße mit dem Streuobstbestand können durch eine entsprechend landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Gebäudes und eine mögliche Einbindung der bestehenden Obstbäume in das Parkplatzkonzept nach einer ersten Einschätzung weitestgehend gering gehalten werden. Zudem kommt der Hauptwarenstrom für die Vermarktung aus den Gebäuden, die nördlich des geplanten Neubaus angeordnet sind, womit sich durch diesen Standort kürzere Wege ergeben.