

# Amtliche Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim**

**hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.06.2025 den Entwurf des Vorhab. Bebauungsplans „Hofgut Laupus“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (als Bestandteil der künftigen Satzung) in der Fassung vom 10.02.2025 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhab. Bebauungsplans hat eine Größe von 23,313 m<sup>2</sup> (ca. 2,33 ha) und liegt westlich des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim am Harheimer Weg. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs, die geplante Erweiterungsfläche des Betriebs, wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Bereich sind im Bestand die Wohngebäude, die Ferienhäuser, der Hofladen sowie eine privat genutzte Grünfläche verortet. Umgebend grenzen sowohl auf der westlich anschließenden Frankfurter Gemarkung als auch nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen sowohl der Harheimer Weg als auch landwirtschaftliche Hallen an. Diese sind ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen eingfasst.

Der Siedlungsbereich des Stadtteils Massenheim befindet sich in 450 m Entfernung in östlicher Richtung.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Standort beurteilt sich bislang nach § 35 BauGB. Die landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile auf dem Betriebsgelände werden durch einen gewerblich genutzten Hofladen und ein angegliedertes Bauernhofcafé im Norden des landwirtschaftlichen Weges ergänzt, die über eine Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Jahr 2008 errichtet wurden. Zusätzlich können Gäste Übernachtungsangebote in insgesamt vier ebenfalls genehmigten Ferienwohnungen wahrnehmen. Im Jahr 2011 wurde ein Bauantrag für eine Erweiterung des Bauernhofcafés gestellt, welche anschließend realisiert werden konnte. In der Zukunft möchte die Familie Laupus die Entwicklung des Betriebes



BauGB i.V.m. § 91 HBO), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (als Bestandteil der künftigen Satzung), dem Umweltbericht, der Begründung, den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen und den nachfolgend aufgeführten wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Bad Vilbel [www.bad-vilbel.de](http://www.bad-vilbel.de) unter „Wirtschaft und Mobilität“ → „Bauen“ → „Bebauungspläne“ → „Öffentliche Auslegung“ (<https://www.bad-vilbel.de/wirtschaft-mobilitaet/bauen/bebauungsplaene/oeffentliche-auslegung/>)
- Auf der Internetseite des Landesportals unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen/a-c>)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB in Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Am Sonnenplatz 1 (Rathaus), 2. Stock, Zimmer 217, während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch von 7.00 – 15.30 Uhr, Donnerstag von 7.00 – 17.30 Uhr und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Zur Erörterung des Bebauungsplans steht Herr Reitzmann unter 06101-602213 oder Herr Weber unter 06101-602249 ([beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de](mailto:beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de)) zur Verfügung.

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten **DIN-Normen** und **Regelwerke** bei der Stadt Bad Vilbel während der üblichen Dienststunden (s.o.) oder nach telefonischer Vereinbarung (s.o.) von jedermann eingesehen werden.

Bestandteil der Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar

- **Umweltbericht** Der Umweltbericht umfasst neben einleitenden Kapiteln zu Anlass, Inhalten, Zielen und Festsetzungen und Merkmalen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:
- **Boden und Fläche:** Informationen zur Flächeninanspruchnahme, zu den vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet, zur anthropogenen Vorbelastung, Altlasten und der bestehenden Versiegelung, zur Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- **Wasser:** Informationen zu Oberflächengewässern im Plangebiet, zu Grundwasserbelastungen, , Darstellung der künftigen Entwässerung und Rückhaltemaßnahmen, etc.
- **Klima und Luft:** Informationen zur klimatologischen Bestandsaufnahme, zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zu Starkregenereignissen, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsmindernden Maßnahmen, zur Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:** Informationen über gegenwärtige Nutzungstypen sowie Beschreibung und Bewertung des Konfliktpotenzials, zu Begrünungs- und eingriffsmindernden Maßnahmen, Informationen zu den durch das Vorhaben betroffenen Tierarten und den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens.

- **Landschaft:** Informationen und Beschreibung zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung auf das Orts- und Landschaftsbild inkl. Informationen zu eingriffsmindernden Landschaftselementen und Festsetzungen zu Begrünungen, Höhenentwicklung, etc.
- **Schutzgebiete:** Informationen über mögliche nachteilige Auswirkungen auf geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und/oder § 25 HeNatG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und auf andere Schutzgebiete.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Hinweise zum Vorkommen und Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern (Einzelanlagen bzw. unbewegliche Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 HDSchG als auch Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG) sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:** Informationen zu Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit sowie zur Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu den Umweltauswirkungen durch die Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auftreten können.

Folgende weitere **umweltbezogene Fachgutachten, Stellungnahmen und Unterlagen** liegen vor und sind einsehbar:

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö GmbH, April 2024)** mit Aussagen zu den folgenden Themen
  - Einleitung (Anlass und Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen, Methodik)
  - Bestandserfassung (Ermittlung der Wirkfaktoren, Auswahl zu prüfende Artengruppen)
  - Konfliktdanalyse (Methoden- und Ergebnisbeschreibung mit faunistischer Bewertung für die Arten: Vögel, Feldhamster, Zufallsfund Fledermaus),
  - Prüfung der Verbotstatbestände
  - Art-für-Art-Prüfung
  - Fazit

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind folgende **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- **BUND für Umwelt- und Naturschutz, Landesverband Hessen (07.03.2024)** (Schutzgüter Boden und Fläche sowie Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweise zu Eingriffs- und Ausgleichsregelung, artenschutzrechtlichen Belangen (u.a., Rebhuhn, Stieglitz und Bluthänfling), zu Eingrünungsmaßnahmen und dem Schutz von Gehölzen, zur Eingriffskompensation.
- **Demokratischer Austausch Bad Vilbel (07.03.2024)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Hinweise zur Flächeninanspruchnahme und Änderung der Erwerbstätigkeit, Hinweise zur Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger, Hinweise zu Ausgleichsflächen für Rebhühner, Hinweise zum Erholungsraum für Anwohner durch Schutzzonen.

- **Hessen Forst, Forstamt Nidda (06.02.2024)** (Schutzgüter: Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweis auf Zone I eines Heilquellenschutzgebietes, welche jedoch nichtzutreffend sind. Hinweise auf das Einbeziehen des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters in die Umweltprüfung. Das Vorkommen des Feldhamsters wurde untersucht und kann ausgeschlossen werden.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises (07.03.2024)** (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Landschaft): Hinweise zu Beschilderungen und zur Verkehrssicherheit für Radfahrer, Hinweise zur Löschwasserversorgung, Hinweise zur Finalisierung der CEF-Maßnahmen und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Hinweise zu Nisthilfen, Hinweise zur Entwässerung, Hinweise zur Einfügung in das Landschaftsbild.
- **Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Infrastruktur Kanal und Straße (13.02.2024)** (Schutzgüter: Wasser): Hinweis zur Zulässigkeit der Pflanzenkläranlage.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.02.2024)** (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf angrenzendes Bombenabwurfgebiet, jedoch ohne Verdacht auf Betroffenheit.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.03.2024)** (Schutzgüter: Wasser, Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers, Hinweise zur Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden, Hinweis auf Umgang des Grundwassers im Umweltbericht, Hinweis auf Ausführungen zu Altablagerungen und Altstandorten im Umweltbericht, Hinweise zur Eingriffsregelung, Hinweise zum Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen elektronisch an [beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de](mailto:beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadt hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

#### Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen

nen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg-Krofdorf für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: [poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de).

Bad Vilbel, den 05.06.2025

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL  
Sebastian Wysocki  
Bürgermeister