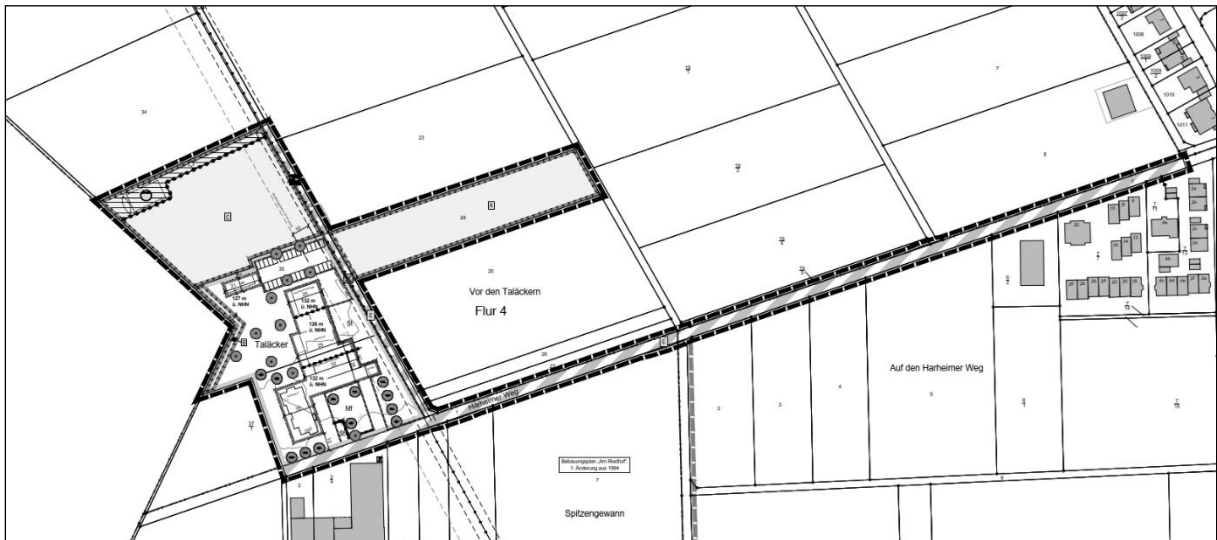


Stadt Bad Vilbel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hofgut Laupus“



- Stand Entwurf -

**Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-

gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

An
Planungsbüro
Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bad Vilbel den 07.03.2024

Per E-Mail: beteiligung@fischer-plan.de
Nachricht vom Februar 2024

Ihre

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel „Hofgut Laupus“ im
Stadtteil Massenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Landesverbände und ihrer
Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten dieser
Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

**Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit wegen fehlender Aussagen zum Ausgleich
und der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen nicht möglich.**

**Sofern die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik und die artenschutzrechtlichen
Maßnahmen im ausreichenden Maße erfolgen, bestehen keine grundsätzliche Bedenken
gegen die Planung.**

Begründung:

Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass die Eingriffs-Ausgleichsproblematik im
nächsten Verfahrensschritt bearbeitet wird. Eine faunistische Untersuchung hat stattgefunden.
Die ermittelten Arten kommen tatsächlich auch nach Ortskenntnis des Verfassers dieser
Stellungnahme vor. Mit weiteren relevanten Arten ist nicht zu rechnen. Aber auch bezüglich
der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (hier: insbesondere für das Rebhuhn, den Stieglitz
und den Bluthänfling) gibt es noch keine Aussagen/Planungen im Vorentwurf.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG

Wir schlagen daher **in Abstimmung mit dem Bauherrn** vor, dass im Anschluss an die geplante Neubebauung die Restfläche des Grundstücks als Grünbereich gestaltet wird. Hier soll als Eingrünung eine ca. 5m breite Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden.

Ferner soll hier ein Blühstreifen mit Wildkräutern entstehen. Diese beiden Maßnahmen sind sowohl als Ausgleich, als auch als Artenschutzmaßnahmen für Rebhuhn, Stieglitz und Bluthänfling geeignet. Der Bauherr plant weiterhin hier eine Obstwiese anzulegen. Entlang des auszubauenden Wegs zum Hof soll eine Baumreihe entstehen. Die Fläche darunter soll mit Regiosaatgut eingesät werden.

Wir schlagen daher vor, dass die Eingriffserheblichkeit und der zu erbringende Ausgleich berechnet werden und der zu erwartende Überschuss als Ökokonto angelegt wird. Dies kann bei künftigen Baumaßnahmen im Rahmen einer Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises ,
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Stellungnahme zum Bebauungsplan Laupus-Hof, Erweiterung

Wir beziehen uns auf die Einladung zur Einreichung von Stellungnahmen zu dem Planentwurf des Planungsbüros Fischer bezüglich des Ausbaus des Laupus-Hofs in Bad Vilbel, Ortsteil Massenheim, Harheimer Weg und nehmen wie folgt Stellung:

1. Bebauung landwirtschaftlicher Fläche

Grundsätzlich kann man über eine Erweiterung des Laupus-Hofs als landwirtschaftlichem Betrieb diskutieren. Der Hof bietet zugekaufte Lebensmittel sowie Kartoffeln aus eigenem Anbau im Hofladen an und führt ein Hofcafé. Die Beliebtheit ergibt sich aus der freien Lage und der ländlichen Anmutung auf dem Hof. Sollte für die Bewirtschaftung der betriebseigenen landwirtschaftlichen Flächen weiterer Bedarf bestehen, so ließe sich dies prüfen.

Sollte sich jedoch der Eigner einer anderen Branche zuwenden, für die – wie jetzt beantragt – wertvolle Ackerfläche versiegelt werden soll für ein dreigeschossiges Gebäude sowie weitere Pkw-Parkflächen, dann sehen wir hierfür keinen ausreichenden Grund.

Die Errichtung eines Gebäudes mit dem Ziel der Vermietung von Räumen oder Wohnungen entspricht nicht der Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche. Der Eigner gibt nach unseren Informationen im Gegenteil an, weniger Landwirtschaft betreiben zu wollen. Es handelt sich somit um eine immense Werterhöhung des privaten Ackerlandes, ohne dass damit die Allgemeinheit einen Ausgleich dafür erfährt und somit auch um eine Baugebietsschaffung durch die Hintertür. Wir bezweifeln, dass dies im Interesse der Kommune Bad Vilbel und der Gemeinde Massenheim liegt. Hinzu kommt die enorme Verkehrsbelastung des alten Massenheimer Ortskerns, die bereits jetzt durch den LKW-Verkehr gegeben ist. Eine Erweiterung des Betriebes würde die Situation durch die Zunahme der Besucherzahl und den Lieferverkehr verschärfen.

2. Verkehr für Fußgänger*innen und Radfahrende

Aus der Skizze des Planungsbüros, die dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Bad Vilbels vom 11. Juli 2023 zugrunde liegt und die den Ausbau des Weges zwischen dem Gelände des Laupus-Hofs und dem Ortsausgang Massenheim (Ende der verkehrsberuhigten Zone, gekennzeichnet durch VZ 325.1) illustrieren soll, fehlt eine Kennzeichnung, aus der hervorginge, auf welche Weise Gefährdungen des Rad- und des Fußverkehrs durch den Kfz-Verkehr vermieden werden sollen. Die skizzierte Aufweitung des Straßenquerschnitts auf einer Teilstrecke des Weges soll offensichtlich dazu dienen, den für Lkw- und Pkw-Begegnungsverkehr notwendigen Raum zu schaffen. Nicht ersichtlich ist hingegen, dass ein ausreichender Raum für den Fuß- und den Radverkehr vorgesehen ist. Demgegenüber wird der Weg von Fußgängern und Radfahrenden rege genutzt, und dies, obwohl es bereits derzeit im bestehenden Profil des Weges – geringer Querschnitt, keine Geschwindigkeitsbeschränkung, kein gesonderter

Gehweg, kein gesonderter Radweg – massiv an Bequemlichkeit und Sicherheit für den Fuß- und den Radverkehr mangelt.

Wir halten es für unabdingbar, bauliche und den Verkehr regelnde Vorkehrungen zu treffen, um den Schutz der beiden genannten Gruppen vor Unfallgefahren sicherzustellen. Prinzipiell eignen sich hierzu eine Umwidmung des Weges in eine Fahrradstraße oder eine verkehrsberuhigte Zone. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Anlage eines parallel laufenden Radwegs.

Überdies weisen wir darauf hin, dass die besagte Strecke zwischen Bad Vilbel-Massenheim und dem Frankfurter Stadtteil Harheim Bestandteil des Radwegenetzes im Wetteraukreis und als solche offiziell als Radweg ausgeschildert ist (siehe dazu <https://gis.wetterau.de/GISWetterau/synserver?client=core&project=GISRadwege&view=Radnetz&x=490692,55&y=5577788,65&scale=300000>).

3. Lebensraum gefährdeter Arten

Die Ackerflächen rund um den Laupus-Hof bis hin zum Bebauungsrand Massenheims dienen sechs Vogelarten, die auf der Roten Liste Deutschland bzw. Hessen als Gefährdet oder Stark Gefährdet eingestuft sind, als Lebensraum. Der Erhaltungszustand einer dieser Arten wird in Hessen als schlecht bis unzureichend eingestuft, nämlich des Rebhuhns. Diese Daten gehen aus dem Faunistischen Gutachten hervor, das im Auftrag des Eigentümers des Laupus-Hofs im Jahr 2023 angefertigt wurde. Rebhühner sind ganzjährig standorttreu und können dem steigenden Druck durch mehr Bebauung, Menschen und Straßenverkehr nicht ohne Weiteres ausweichen. Zudem fallen sie häufig Autos und Hunden zum Opfer.

Ökologische Landwirtschaft trägt einen Teil zum Schutz von Wildtieren bei. Falls dies keine Option ist, sollte der Laupus-Hof als Ausgleichsfläche für die zu bebauende Fläche einen Teil Acker für eine Schutzzone zur Verfügung stellen. Diese Schutzzone kann von Freiwilligen in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden so gepflegt werden, dass sie den gefährdeten Vogelarten als Bruthabitat dienen kann.

Diese Maßnahme würde zudem den Erholungsraum der Massenheimer*innen, der durch die Bebauung und den erhöhten Straßenverkehr eingeschränkt wird, zumindest teilweise erhalten. Ein Stück Blühfläche, auf dem sich diverse Vogel- und Insektenarten beobachten lassen, kann erheblich zur Aufwertung der Spazierwege beitragen und würde auch in das Konzept des Laupus-Hofs von einem Erlebnis-Bauernhof passen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme und stehen für eine Rücksprache gerne zur Verfügung.

Demokratischer Austausch Bad Vilbel
-Unabhängige Initiative politisch interessierter Menschen-

7. März 2024



HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

Aktenzeichen P 22

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435n Gießen

Per E-Mail an:

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 02.02.2024

beteiligung@fischer-plan.de

Datum 06.02.2024

**Bauleitplanung der Stadt bad Vilbel, Stadtteil Massenheim
Vorhabenbezogener BPlan „Hofgut Laupus“**

Forstliche Stellungnahme

Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB): 08.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Wald i.S.d.G. ist nicht betroffen. Es ergeben sich daher aus Sicht der UFB keine Einwendungen oder Bedenken.

Ich möchte aber darauf hinweisen, dass das Planungsgebiet in Zone I eines Heilquellenschutzgebietes liegt. Ferner rege ich an bei der Umweltprüfung den Feldhamster mit einzubeziehen, der dort vorkommen könnte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 60021-24-TÖB
Sprechzeiten

Datum 07.03.2024

Az.:	60021-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Hofgut Laupus" in Bad Vilbel Stadtteil Massenheim -
Gemarkung:	Massenheim
Flur:	4
Flurstück:	35

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Trotzdem wird daraufhin gewiesen das bei einer Aufweitung des Feldweges dies zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen führen kann und evtl. Beschilderungen notwendig sind um z.B. zu verhindern das die Aufweitungen als Parkflächen missbraucht werden. Auch ist zu bedenken, dass dieser Weg für den Radverkehr als Verbindung zwischen Massenheim und Harheim dient (Radwegenetzbeschilderung). Hier könnte es zu Konflikten mit dem Radverkehr auf Grund eines höheren Verkehrsaufkommens an Pkws kommen.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

2. Anregungen Den dortigen Verkehr in seiner Gesamtheit mit Pkw, Lkw, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Radverkehr betrachten um die Veränderung der Zuwegung für alle Verkehre optimal zu gestalten.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Im o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten notwendig.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 4.1.1 Strukturförderung

Der B-Planentwurf schließt den Harheimer Weg in den Geltungsbereich mit ein, festgesetzt als Verkehrsfläche „Erschließungsweg“ für das Hofgut Laupus.

Der Harheimer Weg ist auch eine ausgeschilderte Radnetzlinie, die den Stadtteil Massenheim mit Frankfurt-Harheim verbindet und den Radverkehr auf die „Westtangente“ und weiter auf die Vorzugsvariante des Radschnellwegs FRM 6 nach Frankfurt hinein führt.

Um den Harheimer Weg im Mischverkehr als Fuß- und Radweg, sowie landwirtschaftlichen Verkehr und Besucherverkehr des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs konfliktfrei befahren zu können sollte er bis zum Hofgut Laupus in 4 m Breite vollbefestigt ausgebaut werden.

Dadurch könnten auch die 3 Ausweichbuchten von 5,50 m Breite und 10 m Aufstelllänge auf 1 Ausweichstelle in der Mitte des Weges für den Begegnungsfall Sattelzug mit landwirtschaftlichem Großfahrzeug reduziert werden. Die Aufstelllänge ist mit 10 m Länge u.E. jedoch zu gering bemessen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Insbesondere beim Artenschutz besteht noch erheblicher Anpassungsbedarf, bzw. sind weitere Unterlagen vorzulegen. So ist grundsätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ mit konkreter Planung von CEF-Maßnahmen notwendig. Bisher liegt lediglich ein Ergebnisbericht der Kartierungen aus dem Jahr 2023 vor. Der Bericht kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet 5 Feldlerchen- und 9 Rebhuhnreviere nachgewiesen werden konnten. Zudem wurde der Bluthänfling als Nahrungsgast aufgenommen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist der notwendige Umfang von CEF-Maßnahmen (z.B. Blühflächen mit Regiosaatgut in Kombination mit Schwarzbrachen) festzulegen. Für die CEF-Maßnahmen sind verbindliche Bewirtschaftungsauflagen vorzugeben. Zudem ist anzugeben, wo erforderliche CEF-Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Für Fledermäuse ist zumindest eine Potentialanalyse vorzulegen.

Zudem ist eine vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzulegen. Dabei sind auch die Aufweitung des „Harheimer Wegs“ und die Anbringung der Sitzgelegenheiten zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich hochwertige Löß-Lehm-Ackerböden mit Ertragsmesszahlen über 80. Aus diesem Grund sind Korrekturzuschläge für besondere Bodenfunktionen gemäß der hessischen Kompensationsverordnung Anlage 2 Nr. 2.2.5 in Verbindung mit 2.3 in die Bilanzierung mit aufzunehmen. Notwendige CEF-Maßnahmen können in der Ausgleichsberechnung berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen zum Verbot von Schottergärten und zur Verringerung der Lichtverschmutzung werden begrüßt. Hier wird ergänzend auf § 35 HeNatG hingewiesen, worin weitere Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Arten vorgegeben werden.

Die unter 3.6.1 in den Festsetzungen aufgeführten artenschutzrechtlichen Hinweise werden begrüßt. Die Protokolle der qualifizierten Personen sind unaufgefordert bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Rodungen und Fällungen allgemein vor Umsetzung bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen sind.

Zur Verhinderung von Vogelschlag wird auf den § 37 HeNatG hingewiesen. Bei zusammenhängenden Glasflächen sind geeignete Maßnahmen der Kategorie A („hoch wirksam“) zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden, die beispielsweise in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) zu finden sind.

Rechtsgrundlage:

§§ 13-15, 39 und 44 BNatSchG

§§ 35 und 37 HeNatG

Hessische Kompensationsverordnung

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die Grün- und Gartenflächen (auch Dachflächen) sollten mit geeignetem Saatgut aus regionaler Herkunft eingesät werden.

Werden Einfriedungen zugelassen, so sind diese mit mind. 10 cm Bodenfreiheit oder mit regelmäßigen Durchlässen in ausreichender Größe zu gestalten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere zu gewährleisten.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sofern Nisthilfen verbindlich festgesetzt werden, können diese auch als Kompensationsleistung angerechnet werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Entwässerung

Es ist geplant anfallendes Schmutzwasser über eine bestehende Kleinkläranlage zu behandeln und zu versickern. Abweichungen zu den mit der Erlaubnis vom 27.07.2022 geprüften Unterlagen sind mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen. Die Aussagen zur Niederschlagswasserentwässerung sind unklar. Es ist davon auszugehen, dass vom Planungsgebiet direkt versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird. Dafür besteht zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme keine Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag ist bei der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz zu stellen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregung:

Es muss darauf geachtet werden, dass die Erschließungsstraße, der Harheimer Weg, ungehindert vom landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar ist. Die 3 geplanten Aufweitungen des Harheimer Weges müssen eine ausreichende Breite für einen Begegnungsverkehr PKW/LKW und PKW/Traktor besitzen.

FD 4.5 Bauordnung

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Die Art der zulässigen Nutzung ist eindeutig und bestimmt zu fassen. Unter Punkt 1.1.2 werden Wohnungen für diverse Personen (Betriebsinhaber landwirtschaftlicher Betriebe, Mitarbeiter, saisonale Arbeitskräfte), ein Hofladen mit Bauernhofcafe, eine Appartementanlage und eine weitere Appartementanlage mit Nebenanlagen für

zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung ist aber zu unbestimmt. Um einschätzen zu können, wieviel Wohneinheiten geplant sind und mit welchen Auswirkungen diese Anzahl verbunden ist (z.B. Parkplätze, Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung...) sind genauere Aussagen zu treffen.

2. In der textlichen Festsetzung 1.2.1 und 1.3.1 ist auf eine Nutzungsmatrix in der Plankarte verwiesen. Im Plan fehlt aber diese Nutzungsmatrix. Daher fehlt auch die Festsetzung der zulässigen Höhe (m ü. NN) und die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.
3. Das Plangebiet befindet sich derzeit im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Der vorgesehene Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferienwohnungen, 3 Doppelzimmern, 6 Einzelzimmern, Küchen und einem Gastraum überragt in Höhe und Breite die vorhandene Bebauung erheblich. Es wird mit dem Bau der neuen Appartementanlage keine Rücksicht auf eine Einfügung und die Lage im landwirtschaftlich geprägten Bereich genommen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von:
Gesendet: Dienstag, 13. Februar 2024 09:28
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc:
Betreff: Bad Vilbel, Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hofgut Laupus, Stellungnahme FD Infrastruktur

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachdienst Infrastruktur Kanal und Straße der Stadt Bad Vilbel nimmt zum o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

Für die Festsetzung der Entwässerung des Plangebietes sind die folgenden Informationen zu beachten :

Die Pflanzenkläranlage wurde vom RP Darmstadt am 15.06.2022 genehmigt, AZ: RPDA – Dez. IV/F 41.3 – 79 f 40/3-2020/27, Dokument-Nr.: 2022/822445

Die Erweiterung wurde vom Ing. Büro Schulz Wassertechnik in der Planung der Pflanzenkläranlage berücksichtigt.

Sollten noch weitere Abstimmungen erforderlich sein, so bitten wir Sie, sich direkt an das Ing. Büro Schulz Wassertechnik zu wenden. Weitere Informationen liegen dem FD Infrastruktur Kanal und Straße nicht vor.

Wir bitten Sie, diese Informationen in das Verfahren aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel
Telefon: 06101 602-342
Telefax: 06101 602-320
matthias.bremer@bad-vilbel.de
www.bad-vilbel.de



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:

I 18 KMRD- 6b 06/05-

B 6558-2024

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst:

kmr@rpda.hessen.de

Datum:

23.02.2024

Bad Vilbel,

Stadtteil Massenheim

"Hofgut Laupus"

Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/5-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/336794**

Datum: 7. März 2024

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 5. Februar 2024
Mein Schreiben vom 26. April 2023 zur landesplanerischen Anfrage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel, die planungsrechtliche Grundlage zur Vergrößerung des Hofladengebäudes zur Erweiterung des Cafébereiches der Familie Laupus zu schaffen. Zudem möchten die Betreiber weitere Übernachtungsmöglichkeiten in einem zusätzlichen Gästehaus bereitstellen und entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan ist neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Erarbeitung der rechtsverbindlichen Festsetzungen auch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die zukünftigen baulichen Entwicklungen sollen über ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren (zweistufiges Regelverfahren) planungsrechtlich erfasst und vorbereitet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,2 ha, wovon die nördliche Erweiterungsfläche einen Anteil von 0,5 ha hat.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die Erweiterungsfläche für das Vorhaben nördlich des bestehenden Hofes hat eine Größe von rd. 0,5 ha und ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Aus regionalplanerischer Sicht wird das geplante Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingestuft. Es werden daher keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die

zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form

eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ im Stadtteil Massenheim der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte/Abwägungsdefizite

Der Umweltbericht des Vorentwurfes enthält unter Ziffer 2.1. „Bergbau / Altstandorte / Kampfmittel“ die Aussage, dass Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet nicht bekannt sind. Aus dieser Aussage ist nicht ersichtlich, ob bei der Prüfung entsprechende Fachämter (z.B. Umweltamt, Gewerbeaufsichtsamt) einbezogen worden sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 06.02.2024 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage,

FIS AG-Einträge), nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

1. Ziele
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
3. Bodenvorbelastungen
4. Zusammenfassende Bewertung
5. Erheblichkeit
6. Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung
7. Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung
8. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
9. Ausgleich
10. Planungsalternativen
11. Methoden Schwierigkeiten Lücken
12. Monitoring
13. Allg. Zusammenfassung

Die o. g. Punkte wurden im Umweltbericht des Vorentwurfes größtenteils behandelt und beschrieben. Ergänzend sollten Aussagen zu folgenden Bausteine eingearbeitet werden:

zu 3. Bodenvorbelastungen:

Die Aussage sollte durch Angabe der Datengrundlage belegt sein (siehe auch nachsorgender Bodenschutz);

zu 9. Ausgleich:

Wurde noch nicht abschließend erarbeitet.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

zu 11. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken:

Wurde im Vorentwurf nicht thematisiert

zu 12. Monitoring:

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden erheblichen nachteiligen Wirkungen aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist.

zu 13. allgemeine Zusammenfassung:

Wurde noch nicht abschließend erarbeitet.

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Anhand der vorgelegten Unterlagen, bestehen aus abfallrechtlicher Sicht gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ im Ortsteil Massenheim der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass östlich des Plangebiets eine 110 kV-Freileitung verläuft.

Für Freileitungen mit einer Spannung von 1000 Volt oder mehr gelten die Bestimmungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV). Sie sind nach §1 Abs. 2 Punkt 2. dieser Verordnung als Niederfrequenzanlagen definiert.

Nach § 3 der 26. BImSchV sind Niederfrequenzanlagen so zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Anhang 1 genannten Grenzwerte nicht überschreiten.

Nach den "Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ist bei Freileitungen mit 110 kV der Bereich in 10 m Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens als Einwirkungsbereich zu betrachten.

Die neu geplanten Gebäude liegen nach den Planunterlagen z. T. innerhalb des genannten Einwirkungsbereichs und es befinden sich in dem Bereich Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z. B. Wohnungen).

Es ist für diese maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der 26. BImSchV nachzuweisen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium

Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das gesamte Plangebiet u. a. als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen und im Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverband Frankfurt (UVF) als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) ist die bisherige Hoffläche nicht erfasst; die Erweiterungsfläche ist mit der höchsten Wertigkeitsstufe 1a bewertet.

Das Plangebiet wird über den Harheimer Weg erschlossen. Dieser soll als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben und teilweise aufgeweitet werden, um Begegnungs- und Anlieferungsverkehr zu ermöglichen. Die Erneuerung der Fahrbahn und zu schaffenden Begegnungszonen sind für Lastkraftwagen und Traktoren mit Anhänger auszulegen; die Ausweichbuchten sollten eine Breite von 5,50 bis 6 m haben.

Die Antragsunterlagen enthalten noch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere landwirtschaftliche Flächen der Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche wird bedauert. Da die geplante Maßnahme der Sicherung und Entwicklung des dortigen landwirtschaftlichen Betriebs dient und die Flächenbeanspruchung relativ gering ist, werden die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur grundsätzlich bestehenden Bedenken vorliegend zurückgestellt.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)