

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel,  
Stadtteil Massenheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Hofgut Laupus“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Bad Vilbel und Wettenberg, den 04.09.2025

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

ADFC (29.07.2025)  
BUND (07.03.2024)  
Handwerkskammer Wiesbaden (17.06.2025)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises (29.07.2025)  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung (26.06.2025)  
Ovag Netz GmbH (31.07.2025)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.07.2025)  
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (04.08.2025)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (29.07.2025)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.06.2025)  
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (04.07.2025)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Am für Bodenmanagement Büdingen (23.06.2025)  
Avacon Netz GmbH (25.06.2025)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (16.06.2025)  
Bundes Immobilien (30.07.2025)  
Gemeinde Niederdorfelden (03.07.2025)  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (04.08.2025)  
IHK Gießen-Friedberg (24.07.2025)  
LANDESSPORTBUND HESSEN e.V. (14.07.2025)  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (18.06.2025)  
Magistrat der Stadt Offenbach (07.07.2025)  
PLEdoc GmbH (17.06.2025)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (10.07.2025)

Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, Bad Vilbel (25.06.2025)  
Vodafone West GmbH (22.07.2025)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Beschlussempfehlung**

### **Satzungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Bad Vilbel und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (3) Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



An die Stadt Bad Vilbel  
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung  
[REDACTED]  
Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-  
Club Bad Vilbel / Karben e. V.  
An der Pfingstweide 20 a  
61118 Bad Vilbel  
Fon: 06101 54 22 56

Zugestellt wie gefordert elektronisch über [beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de](mailto:beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de)

Bad Vilbel, den 29. Juli 2025

**Betr.:** Bekanntmachung vom 12. Juni 2025 des Beschlusses über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 23. Juni 2025 bis einschließlich 1. August 2025 zur **Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim**

Hier: Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) Bad Vilbel / Karben e. V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zuge der obigen Bekanntmachung veröffentlichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1 Bei der Erstellung des Umweltberichts durch das Planungsbüro Fischer sind verschiedene Aspekte des Schutzguts Mensch, Gesundheit und Bevölkerung nicht hinreichend gewürdigt worden. So wird auf Seite 25 unter Punkt 2.1 behauptet: „Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung kein wesentliches Konfliktpotenzial im Kontext zum Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung.“
- 2 Der ADFC Bad Vilbel / Karben sieht sehr wohl erhebliches Konfliktpotenzial zwischen motorisiertem Zubringerverkehr, motorisiertem Bauverkehr und dem Fuß- und Radverkehr auf dem Harheimer Weg in der vorliegenden Bauplanung.
- 3 **Begründung:**
- In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Laupus“, Planstand 10. Februar 2025 heißt es auf den Seiten 6 f. unter Punkt 1.5, Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur, es sei „...nach erster Kalkulation mit einer zu erwartenden Verkehrserzeugung von zusätzlich 3 Fahrten pro Stunde zu rechnen“. Dies mag wenig erscheinen, bedeutet aber 72 Fahrten mehr pro Tag, die sich erfahrungsgemäß auf die Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr (Kernzeit) konzentrieren würden. Somit wären wir, bezogen auf die Kernzeit, bei sechs zusätzlichen Fahrten pro Stunde, verglichen mit dem bisherigen Verkehr.
  - Wenn sich aus der im Umweltbericht auf Seite 25 unter Punkt 2.10 zu erwartenden stärkeren Frequentierung kein wesentliches Konfliktpotenzial ergibt, muss konsequenterweise von einer nur geringen Zunahme der Verkehrsbewegungen ausgegangen werden. Wenn drei Fahrten einer geringen Zunahme von, sagen wir, 15 Prozent entsprächen, dann würden auf der Zubringerstraße bereits vor der geplanten Maßnahme 20 Fahrten pro Stunde stattfinden. Wiederum konzentriert auf die Hauptverkehrs- bzw. Kernzeit entspricht dies insgesamt 40 plus 6 = 46 Fahrten pro Stunde.


Seite 1 von 2

ADFC (29.07.2025)

### Beschlussempfehlung

#### **Zu 1. bis 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die aufgeführte Berechnung zu Punkt 3 und 4 ist nicht nachvollziehbar. In keinem Szenario ist realistisch davon auszugehen, dass 46 Fahrten die Stunde stattfinden. Unter der berechtigten Annahme, dass nach der Planung mit der Zunahme von rd. drei Fahrten die Stunde zu den Betriebszeiten des Laupus Hofes zu rechnen ist, kann man nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sprechen. Zudem stellt der bisherige Zustand des Harheimer Weges in Kombination mit den aktuellen Fahrtenbewegungen für Radfahrende eine größere Gefährdung dar als nach der Planung. Ein Verzicht auf die Planung und somit die Sanierung und Verbesserung des Harheimer Weges kann nicht im Interesse des Radverkehrs sowie des ADFC liegen.

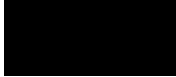
<p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p>	<p>• Der Harheimer Weg ist eine im Wetterauer Radwegenetz ausgewiesene und insofern als Radweg ausgeschilderte Radverkehrsverbindung zwischen Bad Vilbel-Massenheim und dem Frankfurter Stadtteil Harheim.</p> <p>• Diese Radverkehrsverbindung gewinnt sowohl im Zuge der generell stark an Bedeutung gewinnenden überregionalen Fahrradmobilität als auch im Hinblick auf die sehr zögerliche Realisierung des FRM 6 (Radschnellweg Wetterau) eine zunehmende Bedeutung als Verbindung zur Westtangente Harheim-Berkersheim-Preungesheim nach Frankfurt.</p> <p>• Daneben ist der Harheimer Weg eine beliebte Freizeitstrecke sowohl für Radfahrende als auch für zu Fuß Gehende.</p> <p>• In der bestehenden Ausbaumweise und Beschilderung ist auf der knapp 3 Meter breiten Straße kein genügender Raum für eine StVO-konforme Überholung (§ 5, Abs. 4, Satz 2 StVO) gegeben.</p> <p>Unter diesen Umständen kann man nur schwerlich davon reden, dass der geplante Umbau der Zufahrtstraße zum Laupus-Hof kein wesentliches Konfliktpotenzial mit sich bringe.</p> <p>Die auf Seite 7 beschriebenen (und im Vorhaben- und Erschließungsplan skizzierten) drei Begegnungszonen decken nur gut ein Drittel der 375 Meter langen Strecke ab und sind daher nicht geeignet, eine für den Rad- und Fußverkehr sichere Nutzung zu gewährleisten. Gemäß Seite 7, Absatz 2 soll „mittels Sitzgelegenheiten“ eine „Stärkung der verkehrsgünstigen Anbindung des Plangebietes für den Radverkehr“ erfolgen. Demgegenüber sollte der Sicherheitsaspekt der Nutzung des Weges die erste Priorität haben.</p> <p>Im Übrigen wird auch in den umweltbezogenen Stellungnahmen des Wetteraukreises (§ 1 f., Punkt FSt 1.3.1) und des Demokratischen Fortschritts (§ 1 f., Punkt 2) auf die Gefährdung des Rad- und Fußverkehrs hingewiesen und angeregt, „... die Veränderung der Zuwegung für alle Verkehre optimal zu gestalten“.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p><b>Zu 5. bis 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Harheimer Weg ist zwar Teil des Bad Vilbeler Radwegenetzes. Er führt jedoch nicht auf den FRM6 und hat auch keine Anknüpfungspunkte zu diesem oder zum FRM5. Auch im Radverkehrskonzept der Stadt Bad Vilbel ist dem Harheimer Weg keine übergeordnete regionale Rolle im Radwegenetz zugewiesen, was aus der zuletzt erstellten Machbarkeitsstudie von 2023 hervorgeht.</p> <p>Durch die Aufwertung der Bestandssituation durch das geplante Vorhaben wird dennoch die Gesamtsituation für den Radverkehr als auch für Fußgänger eine ausreichende Verbesserung erfahren.</p> <p>Der Harheimer Weg ist ein klassifizierter Weg für die Landwirtschaft, mit einer zusätzlichen Ergänzung, dass der Verkehr explizit für den Laupus Hof frei ist. Zum jetzigen Zeitpunkt weist die Breite sowie die Oberflächenbeschaffenheit des Harheimer Wegs Mängel auf, sodass die vorliegende Planung eine Verbesserung der Fahrbahndecke mit gleichzeitigen Möglichkeiten des Begegnungsverkehrs mit sich bringt. Unter Berücksichtigung des auftretenden Verkehrs mit PKW und LKW, welcher folglich nur die Nutzung für die Landwirtschaft sowie das Hofgut Laupus betreffen darf, ist nicht davon auszugehen, dass die verkehrliche Aktivität in einem Ausmaß stattfinden wird, dass Überholvorgänge oder Straßenverbreiterungen Zulasten von den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit Durchführung der Planung die aktuelle Situation für Radfahrer und Fußgänger auch unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten insgesamt verbessert wird.</p>
--	---	--

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

Abtender dieses Schreibens:



Bad Vilbel den 07.03.2024

Per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto: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.:

**Gegen die o.g. Planung gibt es keine Bedenken.**

**Begründung:**

Unserem Vorschlag den Naturschutzrechtlichen Ausgleich und die erforderlichen  
artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit dem Vorhabensträger abzustimmen wurde gefolgt.

Die festgesetzten Maßnahmen werden die Situation insgesamt gerecht und sind aus gesamt  
ökologischer Sicht sinnvoll.  
Insbesondere der Schutz der Feldvögel wird durch die Kombination von Blühfläche,  
Ackerbrache und extensiver Bewirtschaftung der Gesamtfläche einen hohen Erfolgswert  
garantieren. Die Eingrünung durch die Hecke aus heimischen Gehölzen wird die  
Kleinvogelwelt fördern. Auch die Anlage der Streuobstwiese inmitten der angrenzenden  
Ackerflächen ist eine ökologische Aufwertung. Wasserückhaltung und Dachbegrünung sind  
weitere gute Bestandteile dieses Bebauungsplans. Daher stimmen wir der Planung unter der  
Maßgabe zu, dass die Umsetzungen zeitnah erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

BUND (07.03.2024)

### **Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die vorliegende  
Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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.



Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises,

Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

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**

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 17. Juni 2025 11:26  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** WG: Bad Vilbel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“  
**Anlagen:** Anschreiben\_42 neu.pdf; Stellungnahme\_20240220.pdf; Lageplan.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme wurde bereits beantwortet.

An der ursprünglichen Stellungnahme hat sich nichts verändert.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Technik Niederlassung Südwest

[www.telekom.de/netz](http://www.telekom.de/netz)



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dftechnik>

Deutsche Telekom Technik GmbH (17.06.2025)

## Beschlussempfehlung

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 17. Juni 2025 07:08  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Bad Vilbel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“

Vorgangsnummer: VOR-51643-B4L7D9

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zu dem im Betreff genannten Vorgang wurden an die zuständige Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Technologie-, Umwelt- und Digitalisierungsberatung  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Bierstadter Straße 45, 65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611 136-147, Telefax: 0611 136-8147  
Internet: [www.hwk-wiesbaden.de](http://www.hwk-wiesbaden.de)

Gefördert durch:



Kofinanziert von der  
Europäischen Union



HESSEN  
Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr, Wohnen  
und ländlichen Raum



Gestern – Heute – Morgen  
125 Jahre Handwerkskammer Wiesbaden.

Kennen Sie unser Kundenportal? Ihr digitaler Draht zu uns! [www.hwk-wiesbaden.de/kundenportal](http://www.hwk-wiesbaden.de/kundenportal)  
Melden Sie Ihre freie Lehr- und Praktikumsstelle auf unserer [Lehr- und Praktikumsstellenbörse](#)

**Von:** Info HWK <[info@HWK-Wiesbaden.de](mailto:info@HWK-Wiesbaden.de)>  
**Gesendet:** Montag, 16. Juni 2025 13:57

Handwerkskammer Wiesbaden (17.06.2025)

## Beschlussempfehlung

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Der Kreisausschuss  
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61146 Friedberg

Besucheranschrift:  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Auskunft erteilt  
Tel.-Durchwahl  
E-Mail

Zimmer-Nr.  
Aktenzeichen 60203-25-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 29.07.2025

Az.: 60203-25-TÖB-  
(Aktenzeichen bitte immer angeben)  
Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) „Hofgut Laupus“ in Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim -  
Gemarkung: Massenheim  
Flur: 4  
Flurstück: 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

#### 1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen trotzdem daraufhin, dass es bei einer Aufweitung des Feldweges zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen führen kann und evtl. Beschilderungen notwendig sind um z.B. zu verhindern, dass die Aufweitungen als Parkflächen missbraucht werden. Auch ist zu bedenken das dieser Weg für den Radverkehr als Verbindung zwischen Massenheim und Harheim dient. Hier könnte es zu Konflikten mit dem Radverkehr auf Grund eines höheren Verkehrsaufkommens an KFZ kommen.

#### 2. Anregungen

Siehe oben

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

Adresse  
Europaplatz  
61169 Friedberg

Bankverbindungen  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0001 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF330

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 8001 0060 0011 3186 09  
SWIFT-BIC FBANKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

USt-IdNr.: DE11250443

Kreisausschuss des Wetteraukreises (29.07.2025)

### Beschlussempfehlung

**Zu 1. und 2.: Die Hinweise und grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Verbesserung der Fahrbahn mit teilweiser Aufweitung für den Begegnungsverkehr führt nach diesseitiger Einschätzung nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Gleichzeitig wird die aktuelle Situation zwischen Radfahrern und Kraftfahrzeugen durch die Sanierung der Deckenoberfläche sowie der Begegnungsbuchten in jedem Fall aufgewertet. Beschilderungen zur berechtigten Nutzung des Harheimer Weges sind bereits angebracht, werden aber bei Bedarf zusätzlich ergänzt, um ggf. auch auf das angesprochene Parkverbot in den Buchten hinzuweisen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3

**FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

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.

**Zu 3.: Die Hinweise zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind in den Planunterlagen bereits enthalten.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4 **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**  
**Ansprechpartner:** [REDACTED]  
**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum Verfahren keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.  
**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**  
Eine fachliche Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten ist hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange nicht erforderlich.

5 **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner:** [REDACTED]  
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 Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

6 **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]  
**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung.  
Die Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen, die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben sind zwingend zu berücksichtigen.  
Die Umsetzung und die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme (Fläche A, Bad Vilbel, Massenheim, Flur 4, Nr. 24) müssen vor Eingriffsbeginn hergestellt werden und sind der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vorab schriftlich anzuzeigen.  
Die Umsetzung der CEF-Maßnahme muss eine dauerhafte Herstellung der Schwarzbrache beinhalten und der Umbruch des Blühstreifens muss abschnittsweise erfolgen, sodass jederzeit genug Deckung zur Verfügung steht. Der Lieferschein des verwendeten Saatgutes ist zu verwahren und eine Rückstellprobe zu behalten.  
Die Flächen B und C sind mit Eingriffsbeginn herzustellen, dazu sind ebenfalls der Lieferschein des verwendeten Pflanz- und Saatgutes zu verwahren und eine Rückstellprobe zu behalten.  
Das Monitoring der CEF-Maßnahme ist über 5 Jahre nach Herstellung der Fläche durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und der der Bericht der unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert vorzulegen.  
Der Ausgleich erfolgt verbal-argumentativ ohne Berücksichtigung der hessischen Kompensationsverordnung, dieser Entscheidung kann gefolgt werden.

**Zu 4.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen hervorgebracht werden.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen hervorgebracht werden.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen betrifft den Vollzug der Planung, sodass auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**Rechtsgrundlage:**

§§13-15, 39 und 44 BNatSchG

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Zu der vorliegenden Planung nehmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

**Entwässerung**

Wie in der der B-Plan Begründung zu lesen, wird das aus den Bestandsgebäuden anfallende Schmutzwasser in einer von uns erlaubten Kleinkläranlagen mechanisch biologisch gereinigt und anschließend versickert. In Vorabstimmungen wurde von RP Darmstadt die Errichtung einer weiteren Kleinkläranlage in entsprechender Größe aufgrund der Nähe zur nächsten Ortskanalisation untersagt. Die Beschreibung unter Punkt 5.5 Abwasserbeseitigung, dass in Abstimmung mit der Stadt Bad Vilbel Klärgruben auf dem Gelände zulässig sind, ist somit nichtzutreffend. Zusätzliches Abwasser darf lediglich in auf Ihre Dichtheit geprüften Abwassergruben gesammelt werden und muss den Abwasserbeseitigungspflichtigen überlassen werden. Aus unserer Sicht wäre es angesichts der Projektgröße sinnvoll, zu prüfen, ob es nicht doch eine Option wäre, die Schmutzwasserentwässerung des Laupushof über eine Druckleitung an das öffentliche Netz anzuschließen.

**Bodenschutz**

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem nahezu vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zu einem erheblichen Eingriff, auch wenn dieser vorliegend aufgrund der Teilversiegelung nur in geringem Umfang erfolgt. Die Sicherung und Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sollte dringend durch ein Bodenschutzkonzept begleitet werden, in welchem Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und deren Einhaltung im Anschluss sachkundig überwacht werden (Vorsorgeprinzip des Bodenschutzes).

Es handelt sich um Flächen mit der Bodenfunktionsbewertung BFDL5 des HLNUG „sehr hoch“. Eine Inanspruchnahme widerspricht dem Hauptziel des Bodenschutzes eine Bebauung nicht auf Flächen mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad zu lenken. Zudem handelt es sich gemäß Regionalplan Südhessen um „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Die Planung von uns dahingehend als bedenklich betrachtet.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregungen und Hinweise:

1. Die bisherige Lage der CEF-Maßnahme (Blühfläche) zerschneidet den vorhandenen Ackerschlag unwirtschaftlich. Es entstehen so 2 Restackerflächen, davon eine mit lediglich ca. 1,2 ha.
2. Aus den empfohlenen Arten für das Feldgehölz, sollten Rosenarten und der Gemeine Schneeball gestrichen werden. Diese Arten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann die Pflanzung solcher

**Zu 7.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.**

Am 12.11.2024 gab es zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Vilbel, Fachdienstleitung Infrastruktur Kanal und Straße, das Einvernehmen, dass zur Beseitigung des Schmutzwassers die Errichtung von Klärgruben (Abwassersammelbecken) zulässig ist, sodass das Schmutzwasser vor Ort gesammelt wird und im späteren Verlauf abgepumpt und abtransportiert werden kann. Mit Klärgrube ist im vorliegenden Fall nicht die bereits bestehende bzw. eine Erweiterung der Pflanzenkläranlage gemeint. Da die Abwasserbeseitigungspflichtigen dieser Regelung zustimmen, ist die Bauleitplanung vollzugsfähig. Die Errichtung einer Druckleitung ist aufgrund der Distanz zum nächsten öffentlichen Netzpunkt wirtschaftlich nicht realisierbar.

**Zu 8.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehende Bodeneingriff wurden im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Ebenso wurden Minimierungsmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen formuliert.

**Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Auswahl der Ausgleichsfläche erfolgte in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde. Die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung obliegt dem Flächeneigentümer, welcher der Vorhabenträger der vorliegenden Bauleitplanung ist. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 10. und 11.: Den Hinweisen wird entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Arten zur Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz in der Region zur Folge haben.

3. Bei Pflanzung des Feldgehölzes ist nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zum angrenzenden Feldweg zu achten.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Die verkehrliche Erschließung soll über den landwirtschaftlichen Weg (Harheimer Weg) laufen. Da die Nutzung auf dem Hofgut Laupus zukünftig erheblich ausgeweitet werden soll, durch eine Vergrößerung des Cafés, Hofladen und die Schaffung von weiteren Appartements und Zimmern, ist auch mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen. Der Bereich wird zukünftig nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb sondern als ein Wohnbereich mit Versorgungseinrichtungen erscheinen. Die Schaffung einzelner Ausweichstellen ist für eine solche Nutzung u.E. nicht ausreichend. Eine Verbreiterung der Gesamtläche ist durchzuführen. Weiterhin ist die Straße dann dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Ebenfalls ist eine Vermauerung der Straßenverkehrsfläche durchzuführen.
2. Das geplante Appartementhaus fügt sich durch seine Gestaltung insbesondere der Höhe nicht in den Außenbereich als landwirtschaftlich strukturiertes Gebiet ein.
3. Aufgrund der Nutzungserweiterung ist mit erheblich mehr Abwasseranfall zu rechnen. Ob für alle Nutzungen noch Klärgruben angemessen sind, ist vom FD Wasser- und Bodenschutz zu beurteilen. Weiterhin gibt es keine Ausführungen, wie viele Klärgruben an welchem Standort geschaffen werden sollen.
4. Der festgesetzte Nutzungskatalog unter 1.1.2 ermöglicht nicht nur einen zeitweisen Aufenthalt sondern auch Dauerwohnen. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht ausreichend. Es bedarf der Präzisierung zum Ausschluss von Dauerwohnen im Appartementhaus.
5. Aus den beigefügten Grundrissen ergibt sich, dass auch im Keller noch "Wohnen" geplant ist. Dies bitten wir auszuschließen. Unter Punkt 1.8 der Begründung ist nur von drei Geschossen mit insgesamt 6 Ferienwohnungen, drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern die Rede.
6. Im Plan ist sind zulässig Firsthöhen festgesetzt. Es fehlt allerdings die Festsetzung einer Traufhöhe, die in Punkt 1.2.1 definiert wurde.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Zu 12.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.**

Das Kerngeschäft des Laupus Hofes wird nach wie vor bei der Produktion und dem Verkauf der eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnisse (vornämlich Kartoffeln) bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Fahrtenbewegungen um drei Fahrten pro Stunde erhöhen werden, sodass nicht eine erhebliche Ausweitung der Nutzung angenommen werden kann. Die aktuelle verkehrliche Situation weist insbesondere Mängel im Bankett, der Fahrbahnoberflächenbeschaffenheit sowie dem Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (LKW und Traktoren) auf. Diese Mängel werden durch die vorliegende Bauleitplanung im Rahmen der verfügbaren Flächenzugriffe (Aufweitung der Fahrbahnbreite an den dafür möglichen Stellen durch Eigentum) erheblich verbessert. Auf einer Streckenlänge von rd.450 Metern mit uneingeschränkter Sicht auf entgegenkommende Verkehrsteilnehmer ist die verkehrliche Erschließung weiterhin vertretbar und wird von der Stadt Bad Vilbel als solche mitgetragen.

**Zu 13.: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

Der Anbau orientiert sich an den Bestandsgebäuden und überschreitet diese um rd. 0,5 m, sodass die Höhenentwicklung in der Objektplanung berücksichtigt wurde. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan gestaffelt die Höhenentwicklung fest, sodass keine unverhältnismäßigen Entwicklungen zulässig sind.

**Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Am 12.11.2024 gab es zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Vilbel, Fachdienstleitung Infrastruktur Kanal und Straße, das Einvernehmen, dass zur Beseitigung des Schmutzwassers die Errichtung von Klärgruben (Abwassersammelbecken) zulässig ist, sodass das Schmutzwasser vor Ort gesammelt wird und im späteren Verlauf abgepumpt und abtransportiert werden kann. Der FD Wasser- und Bodenschutz stellt dies in Aussicht, sofern es sich um dichtheitsgeprüfte Behältnisse handelt, welche vom Abwasserbeseitigungspflichtigen (Stadt Bad Vilbel) freigegeben werden, was vorliegend der Fall ist. Der Bebauungsplan gestattet die Errichtung dieser Abwassersammelbecken, die Dimensionierungen dieser obliegt jedoch der Ausführungsplanung, sodass auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**Zu 15. und 16.: Dem Hinweis wird teilweise entsprochen.**

Die Festsetzung 1.1.2 soll das Dauerwohnen im Bestand für den Betriebsinhaber ermöglichen, im 2. Abschnitt der Festsetzung wird differenziert die Errichtung einer weiteren Appartementanlage bestehend aus Ferienwohnungen zugelassen. In Verbindung mit den Gebäudebezeichnungen in der Plankarte sowie den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ausreichend bestimmt, in welchem Planbereich temporäres Wohnen gilt. Jedoch wird die Festsetzung um eine temporäre Wohnnutzung redaktionell konkretisiert.

**Zu 17.: Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.**

Die Definition der Traufhöhe wird entfernt, da keine Traufhöhen festgesetzt werden.

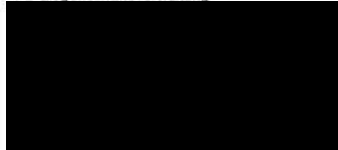
**Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stadtverwaltung - Postfach 11 50 - 51101 Bad Vilbel

Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen/  
FD Liegenschaftsverwaltung

Per E-Mail an:  
Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
[Redacted]  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf



Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen  
24-Re/bk

Datum  
26. Juni 2025

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“**  
**Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.**  
**§ 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte [Redacted]

wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 16.06.2025 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofgut Laupus“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung folgende Anregungen:

- 1
- 2
- 3

Die Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere Artenschutzmaßnahmen, sind auf den Grundstücken des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen. Der Eigentümer dieser Flächen hat sich zu verpflichten, etwaige hieraus resultierende Kosten und Forderungen dauerhaft zu tragen. Diese Leistungsverpflichtung ist durch Eintragung einer Reallast oder eines sonst geeigneten Rechtsinstruments zugunsten der Stadt Bad Vilbel im Grundbuch der von den Maßnahmen betroffenen Grundstücke, die in dem Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ geplant werden, dauerhaft zu sichern.

Es sind im Bereich „Harheimer Weg“ Wegeverbreiterungen vorgesehen, die auf Grundstücken umgesetzt werden sollen, die nicht im städtischen Eigentum stehen. Zur Umsetzbarkeit des Bebauungsplans kann hier keine Aussage getroffen werden. Es ist die Mitwirkung Dritter erforderlich.

Der „Harheimer Weg“ ist auch ein Feldweg. Die Nutzbarkeit für die Landwirtschaft darf nicht beeinträchtigt werden.

SparKasse Oberhessen  
Commerzbank AG  
Frankfurter Sparkasse  
Frankfurter Volksbank eG  
Postbank Frankfurt

Konten der Stadtkasse Bad Vilbel  
IBAN DE44 5185 0079 0101 0090 44  
IBAN DE25 5104 0060 0350 0006 00  
IBAN DE64 5105 0201 0000 4079 41  
IBAN DE69 5019 0000 0001 0072 03  
IBAN DE46 5001 0069 0011 9826 00

BIC HELADEF1331  
BIC COBADEF333  
BIC HELADEF1823  
BIC FFWBDE33  
BIC FINKDE33

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Eigentümer der Grundstücke der Wegeverbreiterung ist der Vorhabenträger der vorliegenden Bauleitplanung, sodass der Zugriff und die Umsetzung der Maßnahmen durch diesen garantiert werden. Weitere Verpflichtungen zu Kostenübernahmen und dauerhaften Forderungen sind darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages, welcher vor Satzungsbeschluss der Bauleitplanung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Vilbel geschlossen wird.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Nutzbarkeit für die Landwirtschaft bleibt weiterhin bestehen.  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4

Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtrat

Kopie z. K.

-FD Planung- und Stadtentwicklung



**Zu 4.: Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt entsprochen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

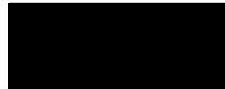
Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60064 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ———  
Ihre Nachricht: 16.06.2025



Per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

26. Juni 2025

**Bad Vilbel 3/25/Bp  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofgut Laupus" im Stadtteil Massenheim  
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Erweiterungen und Neubauten auf dem Hofgut Laupus bzw. auf angrenzenden Flächen geschaffen werden.

Die geplante Flächeninanspruchnahme für die neuen Gebäude (Ferienwohnungen, Gästehaus, Erweiterung Hof Café und -laden) sowie für die Parkplätze beträgt ca. 0,48 ha.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Die vorgesehenen Nutzungen in dem o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weichen zwar von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Da die tatsächliche Flächeninanspruchnahme aber nur 0,48 ha beträgt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 ist nicht erforderlich.

Regionalverband FrankfurtRheinMain | Telefon: +49 99 2077-0  
Poststraße 10 | info@regio-frankfurt.de  
60064 Frankfurt am Main | www.regio-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE68 5007 0010 0000 0000 00  
BIC: 251203300000

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 2509 0310 0000 0000 00  
BIC: HELA2133HAN

Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.06.2025)

### Beschlussempfehlung

**Zu 1. bis 5.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Flächengröße des Plangebietes keine Grundzüge der Planung berührt werden, sodass seitens Regionalverbands keine Bedenken bestehen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



5

Zu der vorgelegten Planung bestehen daher hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Gebietsreferentin  
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen  
Abteilung Planung



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

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

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
B 7516-2025

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst:  
Datum: 21.07.2025

**Bad Vilbel,  
Stadtteil Massenheim "Hofgut Laupus"  
Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.
- 2 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.
- 3 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 4 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.sp-darmstadt.hessen.de](http://www.sp-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)

Postfach:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1. bis 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Planunterlagen enthalten.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt  
Per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de);  
[johannes.reitzmann@bad-vilbel.de](mailto:johannes.reitzmann@bad-vilbel.de)

Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 2  
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/5-2024/2**  
Dokument-Nr.: **2025/877387**  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum: 29. Juli 2025

**Beschlussempfehlung**

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim  
Bebauungsplanentwurf „Hofgut Laupus“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 16. Juni 2025  
Meine Stellungnahme vom 7. März 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie 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 zu-künftigen baulichen Entwicklungen sollen über ein vorhabenbezogenes Bauleitplan-verfahren (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  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt  
Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 18:30 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**

**Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

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

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.

Wie bereits mit Stellungnahme vom 7. März 2024 mitgeteilt, wird das geplante Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht 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**

Es bestehen keine Bedenken.

**2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Die folgenden Punkte wurden geprüft:

Ja Nein

- Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden
- Gewässerrandstreifen betroffen
- Lage in einem Überschwemmungsgebiet
- Lage in einem Risikogebiet nach HWRMP
- Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte)
- Belange des Dezernats 41.2 beim naturschutzrechtlichen Ausgleich betroffen

Die Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – nicht betroffen sind. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

**Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Planvorhaben aus regionalplanerischer Sicht als nicht raumbedeutsam eingestuft wird und keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht werden.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. des Grundwassers keine Bedenken bestehen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind und gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewerblich genutztes Privatgrundstück, das nicht an die Zentralkläranlage der Stadt Bad Vilbel angeschlossen ist. Somit liegt die Zuständigkeit hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung bei UWB des Wetteraukreises.

**4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz**

**a. Nachsorgender Bodenschutz**

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG).

Meine eigene Überprüfung erbringt, dass mir keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 17.07.2025 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt sind.

Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Werden bei der weiteren Planung und Umsetzung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz mitzuteilen.

**b. Vorsorgender Bodenschutz**

Im Bebauungsplan findet sich unter 3.7.2 der Hinweis auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauBG in Hessen“. Dies erscheint mir kein sinnvoller Hinweis für den Bebauungsplan zu sein.

Die Belange des Schutzgutes Boden werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans nicht vollumfänglich aufgegriffen.

Es soll eine Fläche von ca. 23.300 m<sup>2</sup> planungsrechtlich geändert werden.

Aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dem Umweltbericht kann ich nicht entnehmen wie

- der Bau der Pflanzenkläranlage (Eingriff in den Boden und Teilversiegelung),
- die Spuraufweitung des Harheimer Wegs,
- der Eingriff in den Boden durch die Baumaßnahmen und

**Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die UWB des Wetteraukreises wurde am Verfahren beteiligt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt sind.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Dem Hinweis wird gefolgt.**

Der Hinweis wird redaktionell entfernt.

**Zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Der Bau der Pflanzenkläranlage erfolgte durch Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vor und unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung, sodass diese zum Planungszeitraum bereits als Bestand bewertet werden musste und als solche planungsrechtlich gesichert wurde.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden umfangreich im Umweltbericht der vorliegenden Planunterlagen behandelt. Zunächst wird klargestellt, dass nicht 23.300 m<sup>2</sup> planungsrechtlich geändert werden (Eingriff), sondern überwiegend als dem Bestand entsprechend gesichert werden. Neueingriffe für die Bereiche der Gebäude und Verkehrsflächen betreffen eine Fläche von 4.456 m<sup>2</sup>. Dagegen erfolgt auf ca. 11.809 m<sup>2</sup> Ackerfläche eine Dauerbegrünung im Bereich der Freiflächen der Hoferweiterung und der festgesetzten Maßnahmenflächen. Hierdurch entfallen die landwirtschaftlich üblichen Einträge durch Dünger und Pflanzenschutzmittel in diese Bodenbereiche. Die Dauerbegrünung der Flächen wirkt zudem einer Bodenerosion entgegen.

Darüber hinaus ist der Ausgleich nicht an die Kompensationsverordnung gebunden, der Ausgleich erfolgte verbal-argumentativ.

- ein Ausgleich oder eine Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen soll

bei der Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt wurde.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAItBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge (Ziele des Bodenschutzes) folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Die Erosionsgefährdung wurde bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans betrachtet.

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten 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“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>).

Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

Dieser Vorgehensweise bezüglich des Ausgleichs folgt unter anderem auch die Fachdienststelle Natur und Landschaftspflege des Wetteraukreises.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

#### 5. 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.

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

Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm, elektromagnetische Felder) verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme vom 7. März 2024 zur vorhergehenden Behördenbeteiligung:

*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 (LA) 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.*

Die hier genannten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen.

**Zu 8.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgebracht werden.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Planunterlagen wurden bereits zum Entwurf angepasst und die Objektplanung entsprechend gen Westen verschoben, sodass die geplanten Gebäude nicht mehr im Einwirkungsbereich der Freileitung liegen und Grenzwerte des Immissionsschutzes nicht tangiert werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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: [kombawasser-ffm@rpd.hessen.de](mailto:kombawasser-ffm@rpd.hessen.de) gebeten.

**III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**

**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 seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

**Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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**

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de](mailto:bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde.rp-darmstadt.hessen.de).

10

**Zu 10.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

11

**Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

12

**Zu 12.: Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

13

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 E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpd.hessen.de](mailto:kmrd@rpd.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[Redacted Signature]

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)

**Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Kampfmittelräumdienst wurde am Verfahren beteiligt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. August 2025 13:46  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** Stellungnahme RMV - Bad Vilbel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Hofgut Laupus“

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte [REDACTED]  
sehr geehrte Planungsbeteiligte,

vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle betrachten wir unsere Anregung vom 16.02.2024 als erledigt. Weiter Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir weiterhin viel Erfolg.

Freundliche Grüße

[REDACTED]  
Bereichsleiterin  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

[REDACTED]  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.instagram.com/rmv](https://www.instagram.com/rmv)  
[www.linkedin.com/company/rhein-main-verkehrsverbund-gmbh](https://www.linkedin.com/company/rhein-main-verkehrsverbund-gmbh)

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kaval  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Mike Josef  
Stellv. Vorsitzender: Landrat Ulrich Krebs  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)



**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>  
**Gesendet:** Montag, 16. Juni 2025 13:42

1

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (04.08.2025)

## Beschlussempfehlung

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH · Theodor-Heuse-Strasse 51 · 61118 Bad Vilbel  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Per mail: beteiligung@fischer-plan.de

Theodor-Heuse-Strasse 51  
61118 Bad Vilbel  
www.sw-bv.de

Bebauungsplan „Hofgut Laupus“  
Stellungnahme im Zuge der Behördenbeteiligung

04.07.2025

Sehr geehrter [REDACTED]

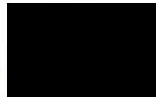
im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser erhalten Sie in der Anlage.

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Technischer Leiter



Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen

Unternehmenssitz: 61118 Bad Vilbel  
Aufsichtsrat: Sebastian Wysocki (Vorsitzender) · Geschäftsführer: Dr. Ralph Franke, Klaus Minkel  
Registriergericht: AG Frankfurt am Main, HRB 72053 · Steuernummer: 020/226/1071 · USt-ID: DE167540401  
Sparkasse Oberhessen · IBAN: DE82 5185 0079 0106 0073 73 · BIC: HELADEF333  
Frankfurter Volksbank · IBAN: DE43 5019 0000 0001 0105 71 · BIC: FVVDE333

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (04.07.2025)

### Beschlussempfehlung

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die erwähnten Leitungen werden in der Begründung der Planunterlagen aufgeführt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen integriert.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlage 1 zur Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH





ovag Netz GmbH  
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg  
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf

██████████  
Netzplanung & Strategie - ES/Wa  
E-Mail: planung@ovag-netz.de  
Datum: 31.07.2025

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer  
Stellungnahme vom 08.03.2024 – ES – hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

██████████  
ovag Netz GmbH

Anlagen

Kopie zur Kenntnis an:

**Magistrat der Stadt Bad Vilbel**, Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -  
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**, Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel

ovag Netz GmbH Hansauer Straße 9-13 61169 Friedberg Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail netznutzung@ovag-netz.de  
Geschäftsführer Thorsten Pies Vorsitzender des Aufsichtsrates Joachim Arnold Registergericht Friedberg HR B 8808 Sitz der Gesellschaft Friedberg (Hessen)  
Bankverbindung IBAN DE52 5185 0079 0050 0777 13 BIC/SWIFT HELADEF1FR GLäubiger-ID DESFZZ20000012288 USt-ID DE 240 803 025

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

Ovag Netz GmbH (31.07.2025)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf sind in die Planunterlagen eingeflossen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.