

**Stellungnahmen mit Anregungen
zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden
und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans
„Dottenfelderhof“ der Stadt Bad Vilbel**

Stand: 21.09.2018

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.07. – 17.08.2018 wurden 53 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 02.07. – 17.08.2018 statt.

18 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 10 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Anregungen

Brief Nr. 2

Beschlussvorschlag

avacon

Avacon Netz GmbH · Watenstedter Weg 75 · 38229 Salzgitter

Planungsgruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
10. Aug. 2018
bearbeiten:.....

2

Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Burkhard Karwacki
T 01 70-64 84-7 51
burkhard.karwacki
@avacon.de

06. August 2018

Lfd.-Nr.: 18-002402 / PAP-ID: 585339 (bitte stets mit angeben)

**Bauleitplanung der Stadt Vilbel
Bebauungsplan „Dottenfelderhof“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,


1 gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ befindet sich im Schutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frankfurt/N-Frankfurt/W, LH-11-1046 (Mast 019-020).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße

i. V. 
Kay Pohl

i. A. 
Burkhard Karwacki

Anlage
Einen Anhang
Einen Lage- und Profilplan

Mitglieder der
Geschäftsführung

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frankfurt/N-Frankfurt/W, LH-11-1046 (Mast 019-020) befindet sich inklusive ihres Leitungsschutzbereiches außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“.

Einen Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Anregungen

Brief Nr. 2

Beschlussvorschlag

AN H A N G

Lfd.-Nr.: 18-002402 / PAP-ID: 585339 (bitte stets mit angeben)

Bauleitplanung der Stadt Vilbel

Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage- und Profilplan.

Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

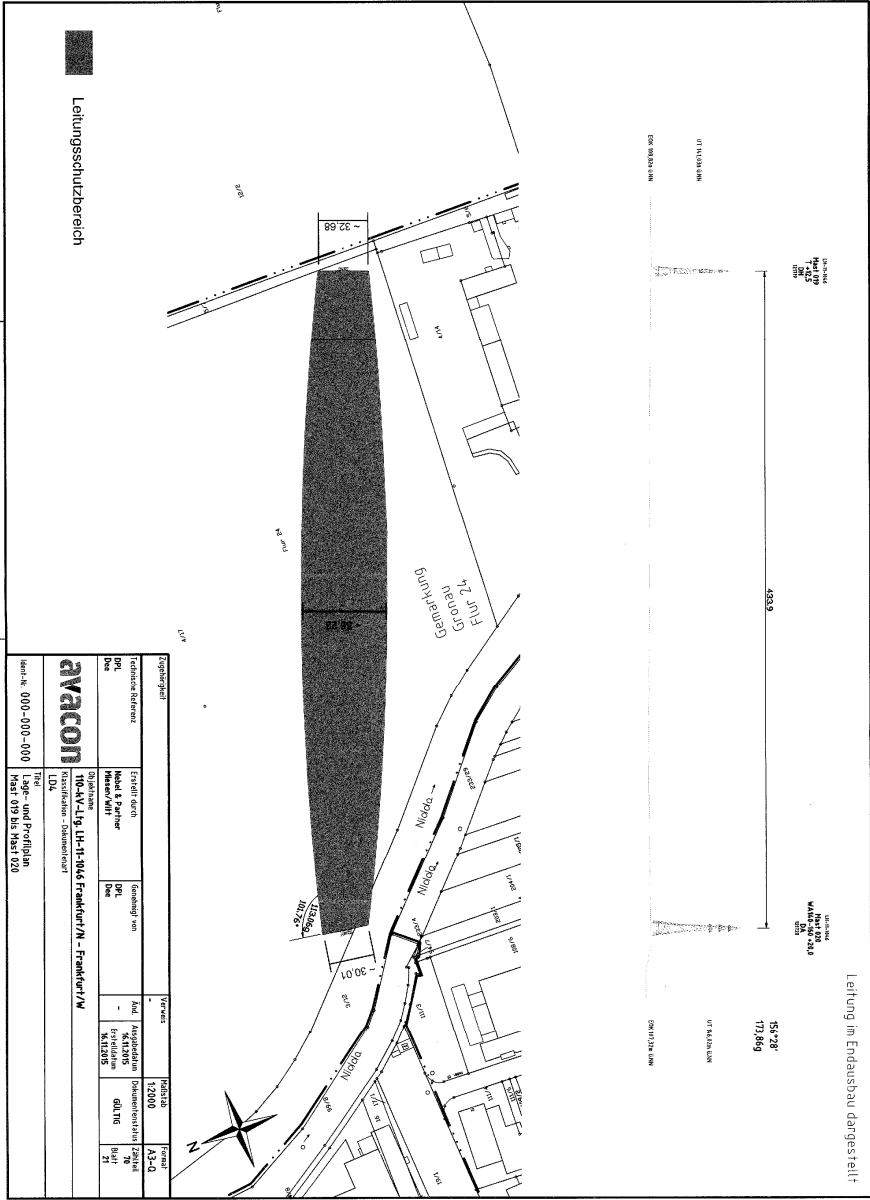
Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Anregungen**Brief Nr. 2****Beschlussvorschlag**

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Telefon: +491 70/6 48 47 51 (H. Karwacki)

Salzgitter, den 06. August 2018



Antragsteller		Antrag		Verfahren		Stand	
Technische Referenz: GfL Dnr.		Erschließung durch: Mehdel & Partner Mehdel/Witt		Entwurf von: GfL Dnr.		Massestäbe: K:1:250 K:1:250	
Sachverhalt: AVACON 102-AV-L13-14-1-1046 Frankfurt/N - Frankfurt/V		Lage- und Profilplan 102-AV-L13-14-1-1046 Frankfurt/N - Frankfurt/V Dnr. 019 bis 020		Foliennummer: 102-AV-L13-14-1-1046 Frankfurt/N - Frankfurt/V Dnr. 019 bis 020		Formate: A3-D A3-D	

Anregungen

Brief Nr. 16

Beschlussvorschlag

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-18-0454-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

16

Dst.-Nr. 0510

Bearbeiter/in Reina Köper

Telefonnummer 06051/832202

Telefax 06051/832171

E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 16. August 2018

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Dottenfelder Hof"**

Offenlage gemäß §3(2)BauGB

**Behördentermin/Besprechung im Dottenfelder Hof am 14.12.2011 (Aktennotiz der Planergruppe ROB vom 02.01.2012/16.01.2012/24.01.2012)
Schreiben der Planergruppe ROB vom 02.04.2014
unsere Stellungnahme vom 16.05.2014, Az.: 34c2-L3008-W003/01-BE6.2
Scopingtermin am 06.11.2017 im Dottenfelder Hof (Aktennotiz der Planergruppe ROB vom 14.11.2017)
Schreiben der Planergruppe ROB vom 15.06.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan erneut wie folgt Stellung:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Mit den Bebauungsplanunterlagen ist uns die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH vom April 2018, mit der Zielstellung der Überprüfung und des Nachweises der gesicherten Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Festlegung erforderlicher Maßnahmen am Knotenpunkt L3008/Gronauer Weg/Zufahrt Dottenfelder Hof zugegangen. Weiterhin haben bereits im Vorfeld des derzeitigen

Anregungen	Brief Nr. 16	Beschlussvorschlag
<p>1 Bauleitplanverfahrens Vorabstimmungen zu der erschließungsbedingt erforderlichen Umbaumaßnahme der Landesstraße 3008 mit einer Linksabbiegespur stattgefunden. Die Verkehrsuntersuchung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Beim Dottenfelder Hof führen die zusätzlichen Verkehre nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen, wenn der Linksabbiegestreifen in der L 3008 ausgeführt wird. Die Länge des Linksabbiegestreifens in der L3008 ist, wie bereits vorabgestimmt, ausreichend. Die Verziehungslängen sind aber für eine Geschwindigkeit von mind. 50 km/h zu bemessen.</p> <p>2 Die erforderlichen Verkehrsflächen für den Ausbau der L3008 mit Linksabbiegespur sind in ausreichender Größe zur Schaffung des Baurechts in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.</p> <p>3 Dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ist ein richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurf zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dieser bildet die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen den Straßen- bzw. Wegeeigentümern abzuschließenden Vereinbarung.</p> <p>4 Die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Ausbaumaßnahmen sind vom Verursacher (Dottenfelder Hof/Stadt Bad Vilbel) zu tragen.</p> <p>5 Wie bereits in den Textfestsetzungen unter Gliederungspunkt D Hinweise 8. Ausbaumaßnahmen L3008 enthalten müssen die Ausbaumaßnahmen an der L3008 vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von neuen Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertig gestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 19, 21, 29, 47 HStrG</p> <p><i>Fachliche Stellungnahme:</i> a) <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstands:</i> Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant. b) <i>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gezeichnet Reina Köper</p>		<p>Beschlussvorschlag zu 1:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der vorliegende straßenbautechnische Entwurf wird geändert und mit Hessen Mobil abgestimmt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die erforderlichen Verkehrsflächen für den Ausbau der L3008 mit Linksabbiegespur sind bereits in ausreichender Größe im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 1.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4 - 5:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 19

Beschlussvorschlag



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planergruppe ROB
Frau Stefanie Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

19

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
15.06.2018
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

14.08.2018
SP - CT

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Dottenfelderhof“
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

- 1 vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Wie verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen bzgl. des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ und haben hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken oder Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2 und 3.

Anregungen

Brief Nr. 19



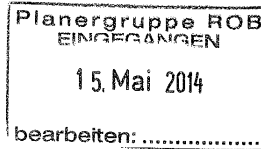
Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planergruppe ROB
Frau Stefanie Holm
Schulstraße 6
65824 Schwaibach

16



Baueitplanung der Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Holm,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Wir erkennen an, dass der Fokus des Hofladens auch weiterhin hauptsächlich auf der Vermarktung der eigenen Produkte liegt und sich somit in diesem Aspekt von herkömmlichen Lebensmittelnaheversorgern unterscheidet. Trotzdem bitten wir darum, die geplanten 790 m² Verkaufsfläche zu überdenken, da diese in Anbetracht der Ausrichtung und der Sortimentsbreite des Ladens überdimensioniert erscheinen. Des Weiteren erachten wir es für notwendig, die zugekauften Warensortimente näher zu definieren sowie deren Anteil am Gesamtsortiment festzusetzen, damit der Schwerpunkt auf den vor Ort produzierten Produkten gewährleistet ist. Negative Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Nahversorger sollten vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Erhard Krug

Erhard Krug
Stellvertretender Leiter des
Geschäftsbereiches Standortpolitik

Ihre Zeichen/Nachricht vom
/02.04.2014
Ihr Ansprechpartner
Erhard Krug
E-Mail
krug@giessen-friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2010
Fax
06031/609-52010

14.05.2014
SP- -Kg

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Verkaufsfläche von 790 m² wird zum einen benötigt, um eine großzügige Gestaltung des Hofladens mit ausreichender Bewegungsfreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen vorzunehmen. Zum anderen ist es vorgesehen, viele Waren direkt in der Verkaufsfläche zu lagern, wodurch ein entsprechendes Flächenkontingent benötigt wird.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist die Festsetzung der zulässigen Sortimente in Form einer Sortimentsliste bereits erfolgt. Diese orientiert sich an der Sortimentsliste des Regionalen Flächennutzungsplans und beinhaltet schwerpunktmäßig Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (zentrenrelevant). Des Weiteren enthält die Sortimentsliste Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf (zentrenrelevant) sowie vereinzelt nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die Definition der zugekauften Sortimente sowie die Festsetzung des Anteils der zugekauften Sortimente bzw. der Herkunft der Produkte ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB nicht zulässig. Daher erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG und der Stadt Bad Vilbel.

In diesem städtebaulichen Vertrag wird der Begriff des funktionalen Zusammenhangs, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Zulässigkeitsvoraussetzung für die Ansiedlung einer Verkaufsstätte, von Schank- und Speisewirtschaften, von Geschäfts- und Bürogebäuden, von Schullandheimen und Schulungsstätten sowie von Veranstaltungs- und Versammlungsstätten ist, genauer definiert. Außerdem erfolgt die Festlegung des Anteils an hauseigenen sowie an zugekauften Produkten an der festgesetzten Verkaufsfläche von 790 m². Damit ist der Schwerpunkt auf den vor Ort produzierten Produkten gewährleistet.

Anregungen	Brief Nr. 19	Beschlussvorschlag
		<p><i>Negative Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Nahversorger sind durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 790 m² in Verbindung mit der Festsetzung einer Sortimentsliste sowie den Regelungen in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nicht zu erwarten.</i></p>



Wetteraukreis

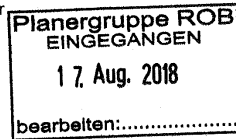
Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

ROB Planergruppe

Architekten und Stadtplaner

Schulstraße 4a

65824 Schwalbach



Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60161-18-TÖB-
Kassenzeichen
Datum 15.08.2018

Az.: 60161-18-TÖB-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Dottenfelder Hof" in Bad Vilbel -
Gemarkung: Gronau
Flur: 24
Flurstück: 23/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 sollten folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

- 1 Im Bebauungsplan wird, z.B. in der Begründung auf Seite 27 und 32, auf Mitarbeitertoiletten, jedoch an keiner Stelle auf Kunden- bzw. Besuchertoiletten eingegangen.
- 2 Schullandheime zur Aufnahme von Schulklassen, oder von Kindern im Rahmen von Ferienprogrammen, unterliegen als Kindergemeinschaftseinrichtungen nach §33 Infektionsschutzgesetz (IfSG) der Überwachung durch das Gesundheitsamt nach §36 (1) IfSG. Es wird dringend empfohlen, Planungen für die Errichtung eines Schullandheimes frühzeitig mit dem Gesundheitsamt abzustimmen.
- 3 Für Planung, Errichtung und Betrieb von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI/DVGW 6023, zu beachten.
- 4 Für Planung, Errichtung und Betrieb von Raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI 6022 und die Normenreihe DIN EN 16798 zu beachten.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

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.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Errichtung von Kunden- bzw. Besuchertoiletten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 2 - 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der späteren Objektplanung.

Anregungen	Brief Nr. 20	Beschlussvorschlag
<p>FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.</p> <p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Rechtsgrundlage: Kompensationsverordnung</p> <p>5 Möglichkeit der Überwindung: Korrektur der Bilanzierung und der Ausgleichmaßnahmen</p> <p>Fachliche Stellungnahme</p> <p>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit: Die im Umweltbericht unter Punkt 2.5 aufgeführten Ausgleichmaßnahmen müssen geändert werden. Hierzu fand am 02.08.2018 ein Treffen mit dem Büro GPM statt. Es wurde besprochen, dass "Maßnahmen, welche in den letzten Jahren durchgeführt wurden" wie auf Seite 27 Umweltbericht beschreiben, nach §10 Abs. 1 HAGBNatSchG nicht nachträglich als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet werden können. Das heißt insgesamt ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 250.696 Punkten. Wie aufgeführt, können zum Ausgleich Maßnahmen angerechnet werden (65.780 BWP), welche 2014 in einem nicht weiter verfolgten Bauantrag festgehalten und umgesetzt wurden. Somit ergibt sich ein Defizit von 184.916 BWP. Zum Ausgleich dieses Defizits soll unterhalb des neuen Verkaufsgeländes eine Streuobstwiese angelegt werden. Mit Initialansaat wird das Grünland darauf verbessert. Hierzu wurde am 06.08.2018 eine neue Bilanzierung eingereicht. Diese wurde von der Naturschutzbehörde anerkannt. Außerdem werden die Ausgleichsmaßnahmen in einem Städtebaulichen Vertrag festgehalten, welcher vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen muss.</p> <p>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.</p> <p>Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen: Gegen die Umsetzung der Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Planungsprozess ist aus unserer Sicht Folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>6 Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Im Rahmen der im Auftrag des Landes Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wurde jedoch auf Basis aktueller Geländeaufnahmen mit hoher Genauigkeit und Neuberechnungen der Hochwasserabflüsse und -wasserspiegellagen festgestellt, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100) teilweise von Überschwemmungen betroffen ist. Entsprechende Darstellungen sind über einen Viewer unter der Adresse abrufbar:</p> <p>http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde gemäß der Vereinbarung vom 02.08.2018 geändert (06.08.2018). Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell aktualisiert. Da die Änderungen mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt sind und im städtebaulichen Vertrag gesichert werden, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die entsprechende Fläche wird in den Bebauungsplan als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 20

In diesen Bereichen sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere § 78b (Berücksichtigung des Schutzes von Leib und Leben und der Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung) und ggf. § 78c zu berücksichtigen.

Nach § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind die Gebiete in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

- 7 FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Es bestehen Bedenken.

Möglichkeit der Überwindung:
Änderung der Sortimentsliste

Fachliche Stellungnahme:

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird die Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt. Zulässig ist (siehe B Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Pt. 1.1, S. 6 oben) eine Verkaufsstätte, die im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb steht. Damit ist der Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (siehe E Begründung zum Bebauungsplan, S. 17 oben) gemeint.

Laut der Sortimentsliste unter 1.1 (siehe B Planungsrechtliche Festsetzungen, S. 6 unten) ist jedoch eine Vielzahl von nicht eigenen Produkten, wie beispielsweise Pharmazeutika, Schreibwaren, Baby- und Kinderartikel, Glas, Porzellan, Antiquitäten, Mineralölerzeugnisse etc., in der Verkaufsstätte zulässig. Die Auflistung geht unseres Erachtens weit über ein übliches Hofladensortiment hinaus und lässt auch einen derartigen Charakter nicht mehr erkennen. Die Sortimentsliste sollte gemäß der Vorgabe „Verkauf von überwiegend eigenen Produkten“ entsprechend angepasst (beschränkt) und mit Prozentangaben, gemäß den o.g. Vorgaben, konkretisiert werden.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 8** 1. Für den Planbereich wurde ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Betrieb" festgesetzt. Um eine Abgrenzung zu einem nach § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb herzustellen, empfehlen wir als Zweckbestimmung "Betriebsgemeinschaft mit landwirtschaftlicher Prägung" oder ähnliches festzusetzen.
- 9** 2. Als Art der Nutzung wurden unter Punkt 1.3 bei den letzten drei Punkten der Aufzählung der zulässigen Nutzungen jeweils die Mehrzahl der Nutzungen genutzt (Geschäfts- und Bürogebäude..., Schullandheime und Schulungsstätten..., Veranstaltungs- und Versammlungsstätten...). Da es kaum nachvollziehbar ist, dass am Dottenfelder Hof z.B. diverse Schullandheime entstehen sollen, bitten wir, so wie bei dem ersten Punkt "eine Schank- und Speisewirtschaft..." keine Mehrzahl für die Festsetzung dieser Nutzungen zu verwenden.
- 10** 3. Einzig im SO 3 wurde die zulässige Dachgestaltung (Sattel- und Walmdächer) festgesetzt. Wir empfehlen auch für die übrigen Sondergebiete eine Dachgestaltung festzusetzen, um das Gesamtbild des Hofes nicht zu stören.
- 11** 4. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximale Firsthöhe und bei Flachdächern die OK des Gebäudes festgesetzt (Punkt 2). Wir weisen darauf hin, dass auch Pultdächer möglich sind. Pultdächer

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die festgesetzte Sortimentsliste wird um folgende Sortimente verkleinert: Pharmazeutika, Zeitungen, Schulbedarf, Parfümerie, Büroorganisation (ohne Möbel), Antiquitäten, Mineralölerzeugnisse.

Da die Zusammensetzung der Sortimente der Verkaufsstätte saisonabhängig ist und sich daher im Verlauf eines Jahres ändert, ist eine prozentuale Festlegung der zulässigen Sortimente nicht möglich.

Die Definition der zugekauften Sortimente sowie die Festsetzung des Anteils der zugekauften Sortimente bzw. der Herkunft der Produkte ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB nicht zulässig. Daher erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG und der Stadt Bad Vilbel.

In diesem städtebaulichen Vertrag wird der Begriff des funktionalen Zusammenhangs, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Zulässigkeitsvoraussetzung für die Ansiedlung einer Verkaufsstätte, von Schank- und Speisewirtschaften, von Geschäfts- und Bürogebäuden, von Schullandheimen und Schulungsstätten sowie von Veranstaltungs- und Versammlungsstätten ist, genauer definiert. Außerdem erfolgt die Festlegung des Anteils an hauseigenen sowie an zugekauften Produkten an der festgesetzten Verkaufsfläche von 790 m². Damit ist der Schwerpunkt auf den vor Ort produzierten Produkten gewährleistet.

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Alle Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Teil des landwirtschaftlichen Betriebs des Dottenfelderhofs und dienen damit dem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Abgrenzung zu einem nach § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich durch die festgesetzten zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten. Die Änderung der Bezeichnung des Sonstigen Sondergebietes wird als nicht erforderlich erachtet.

Anregungen	Brief Nr. 20	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 9:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für Schullandheime und Schulungsstätten wird die Einzahl festgesetzt. Für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Veranstaltungs- und Versammlungsstätten ist die Festsetzung der Einzahl nicht realisierbar, da die genannten Nutzungen bereits in der bestehenden Hofanlage des Dottenfelderhofes in mehreren Gebäuden untergebracht sind.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 4 wird das Flachdach als Dachform ausgeschlossen. Alle übrigen Dachformen (mit geneigten Dächern) sollen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 weiterhin zulässig sein. Durch diese Festlegung soll die architektonische Gestaltungsfreiheit nur so weit eingeschränkt werden, wie es im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die denkmalgeschützte Hofanlage (Sonstiges Sondergebietes SO 3) als erforderlich angesehen wird. Geneigte Dächer werden prinzipiell als verträglich mit der denkmalgeschützten Hofanlage beurteilt, die durch Sattel- und Walmdächer geprägt ist.</i></p> <p><i>Die Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6 sind im Wesentlichen durch klassische landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, wie auch den Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung zu entnehmen ist. Der Ausschluss von Flachdächern ist hier nicht zweckdienlich, da das Flachdach eine klassische Dachform für landwirtschaftliche Gebäudestrukturen (z.B. landwirtschaftliche Hallen oder untergeordnete Gebäude) darstellt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 11:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die genannte Festsetzung wird entsprechend geändert.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 20	Beschlussvorschlag
12 13 14 15 16 17	<p>haben aber keinen First. Dementsprechend gäbe es für derartige Dachgestaltungen keine Festsetzung der max. zulässigen Höhe.</p> <p>5. Unter den Punkten 2.1 bis 2.6 wurde u.a. die jeweils zulässige max. Gebäudehöhe festgesetzt. Wir bitten zur Klarstellung jeweils den Begriff "unterer Bezugspunkt" zu nutzen.</p> <p>6. Unter Punkt 3.1.1.1 wurde für die Gebiete SO 1 und S O6 eine abweichende Bauweise hinsichtlich der Länge der Baukörper festgesetzt. Wir empfehlen auch eine maximale Länge festzusetzen, um Störungen des Landschaftsbildes zu verhindern.</p> <p>7. Das Plangebiet wird von diversen Leitungen durchzogen. Zumindest als Hinweis ist die Notwendigkeit von Schutzstreifen bzgl. baulicher Anlagen aufzunehmen.</p> <p>8. Im Plan ist nur zum Teil eine Vermaßung vorgenommen worden. Es fehlt z.B. eine Vermaßung der Flächen für Geh-Fahr- und Leitungsrechte oder der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen etc.</p> <p>9. Der Plan trägt als Maßstab die Angabe: 1:1000. Diese Angabe ist falsch. Der Maßstab ist zu korrigieren.</p> <p>10. Da viele Details der Planung nur noch mit einer Lupe zu erkennen sind, ist der gewählte Maßstab für den Entwurf ungeeignet. Diese Stellungnahme steht daher aufgrund der gewählten Darstellungsweise unter dem Vorbehalt einer nachträglichen Ergänzung.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 12:</p>
	<p>FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer Es liegen Einwendungen vor.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>Denkmalschutzrechtliche Belange werden berührt.</p>	<p>Begründung:</p>
	<p>Die Rechtsgrundlagen wurden um das Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ergänzt, so dass es eine klare Regelung gibt, nach der die Beurteilung erfolgt.</p> <p>Die inneren Gebäude des Hofgutes stehen, wie unter Punkt 4 auf Seite 15 (Schutz von Kulturdenkmälern) sowie Abbildung 4 auf Seite 25 (Denkmalgeschützte Gebäude des Dottenfelderhofs) erwähnt, als Sachgesamtheit (Ansammlung von Einzel-Kulturdenkmälern) gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG unter Schutz. Danach sind alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und im Inneren der Gebäude gem. § 18 Abs. 1 Satz 1-4 HDSchG genehmigungspflichtig. Darüber hinaus kann Umgebungsschutz nach § 18 Abs.2 HDSchG geltend gemacht werden. Der Absatz 3 des gleichen Paragraphen trifft nur bedingt zu, da es sich hier nicht um eine Gesamtanlage i.S. des § 2 Abs. 3 HDSchG handelt. Überwiegende Gründe des Gemeinwohls wurden bei unserer Stellungnahme berücksichtigt.</p>	<p><i>Die genannte Festsetzung wird entsprechend geändert.</i></p>
18		<p>Beschlussvorschlag zu 13:</p>
		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die maximale Länge der Baukörper wird mit 160 m festgesetzt.</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 14:</p>
		<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die erforderlichen Schutzstreifen für die bestehenden Leitungen sind im Bebauungsplan, falls erforderlich, bereits mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert.</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 15:</p>
19		<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die Vermaßung der Planzeichnung des Bebauungsplans wird überprüft und, falls erforderlich, ergänzt.</i></p>
	<p>Zunächst begrüßen wir ausdrücklich die Aufstellung des B-Planes „Dottenfelder Hof“. Hier wird u.a. ein Ziel verfolgt, nicht nur den Hof zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, sondern auch, dass die denkmalgeschützte Hofanlage „eine Bereicherung für das Landschaftsbild Bad Vilbels darstellt“... (Teil E Begründung mit Punkt 1 Anlass und Aufgabenstellung auf Seite 17)</p> <p>Den Verlauf der nördlichen / nordöstlichen B-Plan-Grenze sollte den vorhandenen Garten nicht - wie geplant - zerschneiden, sondern gänzlich einschließen. Der hier erwähnte Garten ist auch wichtiger Bestandteil des Dottenfelder Hofes (vgl. Denkmaltopographie Wetteraukreis II Band 1 Seite 274 oben). Dies würde den Eingriffsbereich 1 nicht weiter tangieren. Eine bauliche Erweiterung in diesem sensiblen Bereich wäre hier unter Zurückstellung denkmalrechtlicher Bedenken eher möglich.</p> <p>Baulinien sollten sich eng am historischen Grundriß der alten Hofgebäude orientieren, ausgenommen bleibt das Nebengebäude nordöstlich des ehem. Herrenhauses, die Bäckerei. Hier sollte auf eine Baulinie grundsätzlich verzichtet werden. Im Zuge der Neuordnung der Funktionen sollte über einen Rückbau von Hühnerstall und Bäckerei nachgedacht werden, das Gleiche gilt für nachträgliche Anbauten vor allem am Herrenhaus (§ 1 Abs. 1 letzter Teilsatz HDSchG).</p> <p>Von Norden bis Nordosten ist das äußere, historische Erscheinungsbild des Hofes noch relativ ungestört erlebbar. Auch der dem ehem. Herrenhaus vorgelagerte Garten mit seiner ihnen umgebenden Bruchsteinmauer ist überwiegend erhalten geblieben. Nach Westen verhindert die Nidda eine bauliche Entwicklung. So können wir uns eher vorstellen im Süden / Südosten vom Dottenfelder Hof diverse</p>	

Anregungen	Brief Nr. 20	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 16:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Wie aus dem Plankopf ersichtlich, besitzt die Planzeichnung des Bebauungsplans im Format DIN A0 einen Maßstab von 1:1.000. Die Maßstabsbezeichnung ist korrekt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 17:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 16.</i></p> <p><i>Das im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellte Druckexemplar des Bebauungsplanentwurfs enthielt eine verkleinerte Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Format DIN A3. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan stand ergänzend im Originalformat auf der Website der Stadt Bad Vilbel sowie auf der Website der Planergruppe ROB GmbH zum Download bereit.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 18:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der bestehende Hinweis im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 20

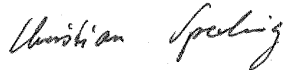
Baulichkeiten zu errichten, da hier eine ungeordnete Bebauung ohnehin die historische Ansicht des Hofgutes weitestgehend verstellt haben. Die Eingriffsbereiche 2 und 3 sind hier ausreichend unterzubringen. Wie zu erkennen ist, stemmen wir uns aus dem generellen Erhaltungsgebot, was uns der Gesetzgeber auferlegt hat, nicht grundsätzlich gegen eine wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Hofes, zumal eine Nutzung auch die dauerhafte Erhaltung eines Kulturdenkmals sicher stellt. Die Neuordnung der Funktionen ist unter Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange u.E. durchaus möglich.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben bereits in unseren Planungen berücksichtigt sind, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 19:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ wurde unter Berücksichtigung regionalplanerischer Belange auf die zwingend erforderlichen Flächen begrenzt. Die Einbeziehung der kompletten Gartenfläche im Norden der denkmalgeschützten Bestandsanlage wurde als nicht erforderlich erachtet. Die bestehende Nutzung soll erhalten bleiben und wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Der Teilbereich der Gartenfläche, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, wurde bereits im Bebauungsplanentwurf entsprechend planungsrecht gesichert.

Das geplante Baufenster, das ins Pfaffenfeld hinein reicht (Eingriffsbereich 1), ist zur Erweiterung des bestehenden Kuhstalls unbedingt erforderlich.

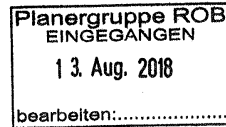
Der Dottenfelderhof plant die Errichtung von Futtersilos nördlich des denkmalgeschützten Bestandes. Diese sind für die Optimierung der funktionalen Abläufe des Dottenfelderhofes unbedingt erforderlich. Das Baufenster kann daher nicht entlang des denkmalgeschützten Bestandes dargestellt werden, sondern muss nach Norden hin erweitert werden. Die Verwendung von Baulinien ist in diesem Zusammenhang nicht zweckdienlich.

In dem Nebengebäude nordöstlich des Herrenhauses ist das Backhaus untergebracht. Dieses stellt einen wichtigen Bestandteil des Dottenfelderhofes dar. In naher Zukunft besteht der Bedarf, das Gebäude geringfügig zu erweitern. Eine Nutzungsaufgabe und ein damit einhergehender Rückbau des Gebäudes sind nicht vorgesehen und mit Blick auf die zukunftsfähige Entwicklung des Dottenfelderhofes auch nicht vertretbar. Die zentralen Zielsetzungen des Bebauungsplans bestehen in der Bestandssicherung sowie in der Schaffung eines Entwicklungspotenzials für den Dottenfelderhof und nicht in der Aufgabe bestehender Nutzungen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sowohl die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als auch die Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die festgesetzten Baugrenzen stellen das Ergebnis einer gerechten Abwägung der genannten Belange dar.

Der Hühnerstall im Bereich des dem Herrenhaus vorgelagerten Gartens liegt außerhalb des Plangebietes.

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung - Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Planergruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
z. Hd. Frau Horn
Schulstr. 6
65824 Schwalbach/Taunus

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung
Y:\24Brück\Allgemeiner Schriftverkehr\Stellungnahme
10082018 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan
Dottenfelderhof an ROB.doc
Ansprechpartner / in Albrecht Kliem
Telefon 06101 602-225
Telefax 06101 602-361
E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

28

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen
24-Kl/bk

Datum

10. August 2018

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

Sehr geehrte Frau Horn,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 15.06.2018 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes „Dottenfelderhof“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

- 1 **Hinweis:** Bestehende vertragliche Unterhaltungsverpflichtungen (Zuwegung zum Dottenfelderhof) zwischen Stadt Bad Vilbel/Betriebsgemeinschaft Dottenfelderhof/Land Hessen sind zu überprüfen bzw. anzupassen.
- 2 Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kopie z. K.
FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Überprüfung der bestehenden vertraglichen Unterhaltungsverpflichtungen (Zuwegung zum Dottenfelderhof) zwischen der Stadt Bad Vilbel/Betriebsgemeinschaft Dottenfelderhof/Land Hessen hat ergeben, dass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
20. Juli 2018
bearbeiten:

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung • Postfach 11 50 • 61101 Bad Vilbel

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Tiefbau / Abwasser

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Ansprechpartner / in Matthias Bremer
Telefon 06101 602-342
Telefax 06101 602-320
E-Mail Matthias.Bremer@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

31

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.06.18, Frau Horn

Aktenzeichen
Br

Datum
19.07.2018

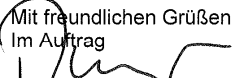
**Bebauungsplan „Dottenfelderhof“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Stellungnahme Fachdienst Tiefbau / Abwasser

Unsere Stellungnahme vom 07.05.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 wir halten an unserer Stellungnahme vom 07.05.2014 fest. Weitere Hinweise werden vom FD Tiefbau / Abwasser nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bremer

Kopie: FD Bauleitplanung, Herr Biermann

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2 – 4.

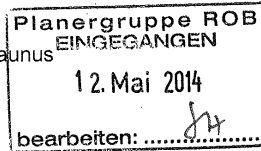
Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Tiefbau / Abwasser

Planergruppe ROB
Schulstraße 64
65824 Schwalbach/Taunus



31

Ansprechpartner / in Peter Büttner
Telefon 06101 602-331
Telefax 06101 602-320
E-Mail Peter.Buettner@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Friedberger Straße 6

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
02.04.2014

Aktenzeichen
Br/Bü

Datum
07.05.2014

Unser Schreiben vom

Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme zur Entwässerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nimmt der FD Tiefbau/Abwasser Stellung:

- 2 – Niederschlagswasser ist auf Freiflächen zu versickern
- 3 – Schmutzwasser ist an die Druckleitung aus Gronau anzuschließen. Falls nicht bereits erfolgt, ist die Druckleitung grundbuchlich abzusichern.
- 4 – Für das Abwasser aus der geplanten Schank- und Speisewirtschaft und der Käserei sind Abscheideanlagen einzuplanen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Bremer

Ø FD Bauleitplanung, Herr Biermann

Beschlussvorschlag zu 2 - 4:

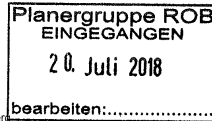
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.



Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planergruppe ROB
Schulstr. 6
65824 Schwalbach / Taunus

Dominik Warsow
Planung & Projektierung - EL/Wa

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 16.07.2018

39

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Dottenfelderhof“
hier: 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. Die Stellungnahme erfolgt im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel. Ob und inwieweit Anlagen der OVAG-Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im OVAG-Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

- 1 In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation, 0,4-kV-, 20-kV-Kabel sowie Straßenbeleuchtungsanlagen und eine Zählersäule (Ampel) vorhanden. Ebenso ist eine 20-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.
- 2 Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
- 3 Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit dem
Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491.
- 4 Für die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50341-1 links und rechts der Leitungssachse sowie **3,00 m** über den Kabelendmast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1342 – möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die bestehende Transformatorstation ist als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die 0,4-kV- und 20-kV-Kabel, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Zudem wurde für die genannten Kabel ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, festgesetzt.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen sowie die Zählersäule (Ampel) befinden sich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und sind daher allgemein zugänglich. Die Darstellung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die 20-KV-Freileitung mit den zugehörigen Masten befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 1.

Die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Anregungen	Brief Nr. 39	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die 20-KV-Freileitung mit den zugehörigen Masten befindet sich inklusive ihres Schutzstreifens außerhalb des Plangebietes.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 39	Beschlussvorschlag
<p>5 Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20-kV-Freileitung einwachsen, sind auf unsere Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden.</p> <p>6 Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern etc., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20-kV-Freileitungen zu beachten.</p> <p>7 Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Stadt Bad Vilbel, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastisierung vorgenommen werden.</p> <p>8 Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem</p> <p style="text-align: center;">Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491</p> <p>in Verbindung setzt.</p> <p>9 Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Bad Vilbel vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.</p> <p>10 Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.</p> <p>Eine Aussage, wie ein Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung.</p> <p>11 Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p>12 Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 4.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 7:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Bereiche von 10,00 m um die Maststandorte herum befinden sich außerhalb des Plangebietes.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8 - 10:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 39	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 11:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die im städtebaulichen Vertrag gesicherte zusätzliche Kompensationsmaßnahme befindet sich südlich des Geltungsbereichs östlich der Zufahrtsstraße zum Dottenfelderhof. Das dort im Bereich der Zufahrtsstraße verlaufende 20-KV-Kabel wird im Bebauungsplan mit Schutzstreifen festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme beinhaltet die Extensivierung von Grünland sowie die Nachpflanzung mit Obstbäumen. Bei der Nachpflanzung werden die erforderlichen Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen eingehalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 12:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen**Brief Nr. 39****Beschlussvorschlag**

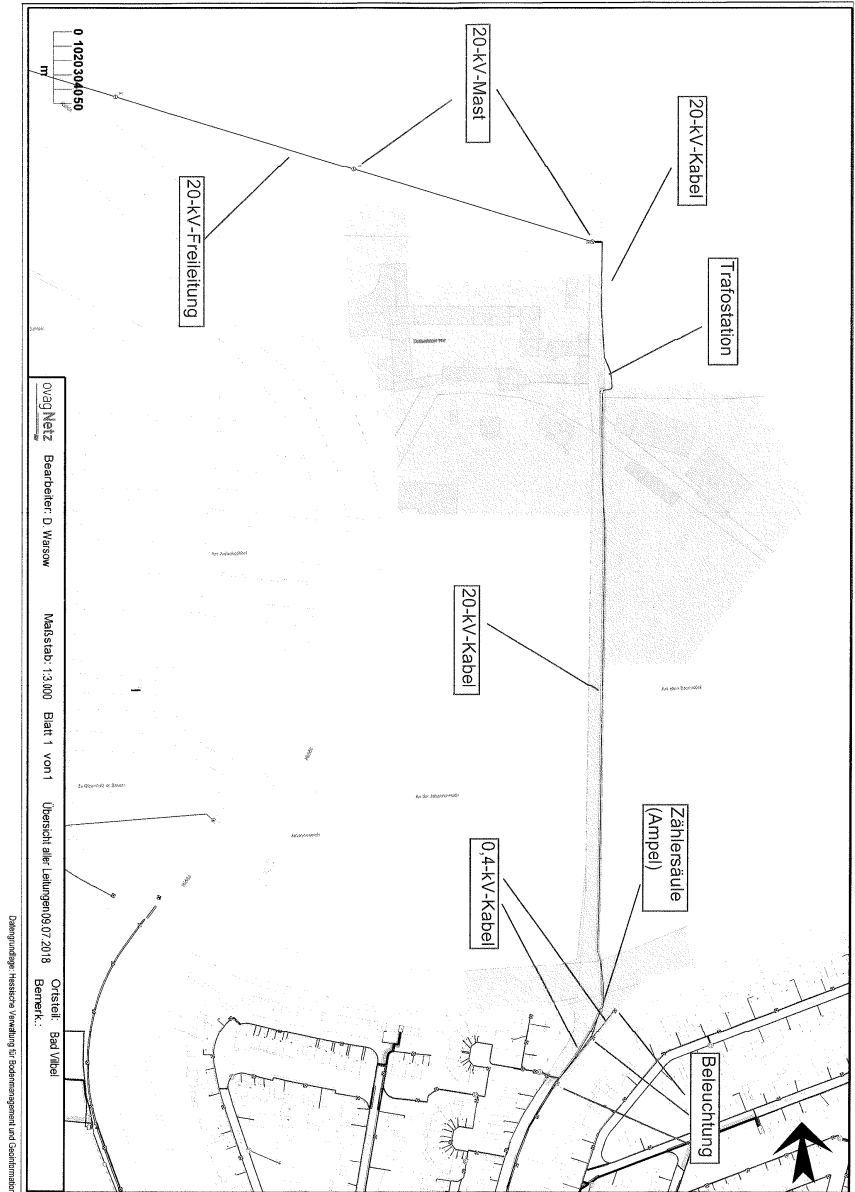
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen dieses Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



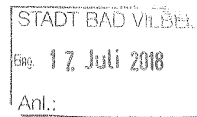
Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Anlagen



Regierungspräsidium Darmstadt

*Dr. Friedrich, Bitte Sie und Martin Friedrich an die
Rüffingen; versch. Abgabe; 17.7.*



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
6118 Bad Vilbel

42

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01-108-
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 13.07.2018

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplanentwurf „Dottenfelderhof“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben der PlanergruppeROB vom 15.06.2018
Meine Stellungnahme im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen
Bereich.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorfeld der Planungsabsicht „Dottenfelderhof“ haben schon umfangreiche Abstimmungen mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange stattgefunden, letztmals am 06.11.2018 im Rahmen eines Scopingtermins. Ziel des Bebauungsplans ist es die denkmalgeschützte Hofanlage zu erhalten und ihr Möglichkeiten der Entwicklung zu sichern. Dies erfolgt durch eine städtebauliche Neuordnung der verschiedenen Funktionen des Hofes, die auch bei der bisher im Außenbereich liegenden Anlage, planungsrechtlich über einen Bebauungsplan geregelt werden sollen. Die tatsächliche Erweiterung und Inanspruchnahme von unbebauten Flächen nimmt nur einen geringen Teil der Gesamtanlage in Anspruch, so dass die Lage im „Regionalen Grünzug“ Aus regionalplanerischer Sicht toleriert werden kann. Dieser wird im ausreichenden Maße kompensiert.

1 Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass keine Schutzgebiete betroffen sind. Die Punkte aus meiner Stellungnahme zum 4. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 9 – 10.

Anregungen

Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

zu beachten sind. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

- 2** Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Vilbel ID 440-086 (St. Anz. 15/1978, Seite 739 ff). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 nehme ich zu dem vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel wie folgt Stellung:

- 3** Die westliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft in unmittelbarer Nähe zu dem Gewässer „Nidda“. Das Planungsgebiet liegt aber nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Gewässers.

Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisiko-managementplanes für die Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit einer Überflutung von größeren Teilflächen innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen ist.

- 4** Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich vorgeschriebene „Gewässerrandstreifen“ eingehalten wird. Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich auf die zwischen der Böschungsoberkante des Gewässers und die hieran landseits angrenzende Fläche in einer Breite von 10 Metern. Diese Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Zu baulichen Anlagen gehören auch Mauern und Zäune. Auch sind in diesem Bereich Veränderungen an der Geländeoberfläche unzulässig.

In diesem Zusammenhang verweise ich noch auf meine in Kopie beigefügte Stellungnahme vom 19.06.2018 zur 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Bad Vilbel.

Kommunales Abwasser:

Um die logistischen Abläufe innerhalb des Betriebes zu verbessern und einen wirtschaftlich erfolgreichen Weiterbetrieb zu ermöglichen, sollen verschiedene bauliche Erweiterungen (Gebäude, Verkehrswege etc.) vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der bestehende Hinweis auf die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes wird entsprechend geändert. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die entsprechende Fläche wird in den Bebauungsplan als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie in der Stellungnahme angeführt, wird der gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderliche Mindestabstand zum Gewässer Nidda von 10 m von allen festgesetzten Baugrenzen eingehalten. In den Textteil des Bebauungsplans wird ein Hinweis aufgenommen, dass der genannte Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen (auch Mauern und Zäunen) freizuhalten ist.

Die im Rahmen der Stellungnahme vom 19.06.2018 zur 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Bad Vilbel vorgebrachte Anregung zur Thematik des Gewässerrandstreifens entspricht dem Inhalt der vorliegenden Stellungnahme zur Bebauungsplanaufstellung (siehe Beschlussvorschlag zu 11).

Anregungen

Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der rechtlichen Absicherung dieser Maßnahmen.

Auf meine Nachfrage bezgl. der vorhandenen und geplanten Abwasserbeseitigung des Dottenfelder Hofes erhielt ich von der Stadt Bad Vilbel folgende telefonische Auskunft:

Das Niederschlagswasser der bereits vorhandenen Hof-, Verkehrs- und Dachflächen wird im vorhandenen Regenwassersystem gesammelt und in die Nidda abgeleitet. Die neu geplanten versiegelten Flächen sollen über eine Regenwasserversickerungsanlage entwässert werden. Falls deren Kapazität nicht ausreicht, sollen die Abflussspitzen ebenfalls über die bereits vorhandene Kanalisation in die Nidda abgeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine Pumpstation in den städtischen Abwasserkanal und soll auch zukünftig beibehalten werden. Insofern ist eine ordnungsgemäße Abwasserableitung und -behandlung gewährleistet.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.

- 5** Hinweis: Für die Regenwassereinleitung in die Nidda und die Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Entsprechende Antragsunterlagen sind zu gegebener Zeit bei mir einzureichen.

Bodenschutz:

Nachsorgender / vorsorgender Bodenschutz

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dottenfelderhof“ in der Gemarkung Gronau enthält auf Seite 14 unter „2. Altlasten“ die Aussage, dass ein Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG im Plangebiet nicht bekannt ist.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 27.06.2018 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

- 6** In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Entwurf des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dottenfelderhof“ wird umfassend auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes eingegangen.

- 7** In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Beschlussvorschlag zu 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG im Plangebiet nicht bekannt ist, besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ keine Veranlassung für weitere Nachforschungen.

Beschlussvorschlag zu 7:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind keine Aussagen zum Bodenschutz vorhanden. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält lediglich den Hinweis, dass schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG im Plangebiet nicht bekannt sind. Die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes sind im Umweltbericht abschließend behandelt. Da der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, wird zur Vermeidung von Doppelaussagen in der (städtebaulichen) Begründung auf entsprechende Ausführungen verzichtet.

Anregungen

Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

Allgemein:

8

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 
Martin-M. Friedrich

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Sobald der Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ rechtsverbindlich geworden ist, wird dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung übersandt.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01--
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum: 19.06.2018

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel Gebiet „Dottenfelder Hof“

Ihr Schreiben vom 09.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beschlossene Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Ergebnis der Abstimmung im Rahmen des Scopingtermins am 06.11.2017 und kann als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt, gesehen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich ihnen folgendes mit:

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde bestehen gegen die o.g. Änderung in Größe von 4,5 ha keine Bedenken.

- 9** Für die in Anspruch zu nehmende Streuobstwiese ist eine flächengleiche hochstämmige Streuobstwiese mit regionalen Landsorten im näheren Umfeld neu zu pflanzen.
- 10** Die erforderlichen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren darzustellen und im erforderlichen Umfang umzusetzen.

Um den Ausgleich für den Verlust des „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ so gering wie möglich zu halten, sollte abweichend von der Darstellung auf Seite 9 (Vergrößerung der beabsichtigten Änderung)

Beschlussvorschlag zu 9:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Im städtebaulichen Vertrag ist die Anpflanzung von 50 neuen Obstbäumen (mit extensiver Grünlandnutzung) direkt südlich des Geltungsbereichs östlich der Zufahrtsstraße verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan erläutert und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

die Signatur wie im geltenden Reg FNP bis an die geplanten Änderungsbereiche herangeführt werden.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Vilbel vom 10.04.1978, St. Anz. 15/78, S. 739.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Der Planungsbereich liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda.

Ein Teilbereich des überplanten Gebietes kann jedoch bei extremen Hochwasserereignissen eingestaut werden, da es laut Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda (<http://rkh.intern.hessen.de/mapapps/resources/apps/rkh/index.html?lang=de>) bei extremem Hochwasser Überflutungsflächen innerhalb des Planungsbereich gibt. Für spätere Bauvorhaben sind die Vorschriften nach §78b Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen.

Hinweis: In den eingereichten Unterlagen sind die Planungsgrenzen nur grob dargestellt und nicht detailliert erkennbar. In der Luftbildarstellung erscheinen Gebäudeteile nicht innerhalb des Planungsbereiches zu liegen.

11 Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans „Dottenfelder Hof“ der Stadt Bad Vilbel, wenn zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante des Gewässers „Nidda“ der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderliche Gewässerrandstreifen (10 Meter Breite) für Neubebauung eingehalten wird.

Die Stellungnahme des Dez. 41.2 zum Bebauungsplan „Dottenfelderhof“, nachstehend in kursiv wiedergegeben, ist weiterhin gültig.

Der überplante Bereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Nidda, jedoch in den eingereichten Unterlagen unterschreitet die dargestellte Baugrenze entlang der Nidda (im westlichen Bereich) den vom Gesetzgeber geforderten Abstand zum Gewässer (außenliegend 10 m) deutlich.

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ der Stadt Bad Vilbel keine Einwände, wenn zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante des westlich angrenzenden Gewässers „Nidda“ der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderliche Gewässerrandstreifen (10 Meter Breite) eingehalten wird.

Beschlussvorschlag zu 11:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 4.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 42

Beschlussvorschlag

Kommunales Abwasser:

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz West:

Nachsorgender Bodenschutz

Der Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung enthält auf Seite 20 die Aussage, dass Altlasten oder Altablagerungen im Änderungsgebiet nicht bekannt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Es wird auf das parallel laufende Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass der Umweltbericht um die fehlenden Angaben ergänzt, überarbeitet und angepasst wird.

Es sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden), sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB die Bodenschutzklausel bei der Planung zu berücksichtigen. Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht

Boden Ziele	Boden und Boden- funktionen Bestands- aufnahme	Boden Vorbelas- tungen	Boden , zu- sammen- fassende Bewer- tung	Boden Erheb- lichkeit	Boden Auswir- kungs- prognos- e bei Nicht- Durch- führung Planung	Boden Auswir- kungs- prognos- e bei Durch- führung Planung	Boden Vermei- dung und Vermin- derung	Boden Aus- gleich	Boden Pla- nungs- alterna- tiven	Boden Metho- den, Schwä- rigkeiten, Lücken	Boden Moni- toring	Boden allg. Zusam- menfas- sung
----------------	--	------------------------------	---	-----------------------------	---	---	--	-------------------------	--	---	--------------------------	---

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD_{5L})“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

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

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Aus der Sicht des Dezernates 43.1 bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

44

06. August 2018

**Bad Vilbel 5/18/Bp
Bebauungsplan "Dottenfelderhof" in der Stadt Bad Vilbel,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP2010 entwickelt angesehen werden kann, führen wir aktuell die 4. Änderung Bad Vilbel „Dottenfelder Hof“ durch. Die neuen Abgrenzungen wurden für die Offenlage der Änderung, die vom 2.10. bis 6.11.2018 stattfinden wird, übernommen.

Die Stadt Bad Vilbel hat beim Regionalverband die Ausnahme der Flächenausgleichsrichtlinie beantragt. Die Flächengröße beträgt aufgrund der neuen Abgrenzung im Bebauungsplan nun zur Offenlage der RegFNP-Änderung ca. 1,3 ha.

- 1** Die Kompensation des Eingriffes über den Ankauf von Ökokontopunkte (z.B. der Stadt Bad Vilbel) sowie die genaue Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Neuanlage von Streuobst) ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.
Das Monitoring der fachgerechten Durchführung der notwendigen CEF-Maßnahmen (2-jährige Entwicklungsüberwachung, Wirksamkeitskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen) wird begrüßt.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Kompensation des verbliebenen Defizits wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Anregungen

Brief Nr. 44

Beschlussvorschlag

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



48

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – Theodor-Heuss-Straße 51 – 61118 Bad Vilbel

Technische Abteilung

Planergruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
20. Aug. 2018
bearbeiten:.....

Kontakt: Herr Lange
Telefon: 06101 / 528-120
Telefax: 06101 / 528-121
E-Mail: rolf.lange@sw-bv.de

Bad Vilbel, 16.08.2018

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplans „Dottenfelderhof“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Horn,


im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas - und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Übersichtsbestandsplan Gas liegt als Anlage bei.

- 1 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 AG. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

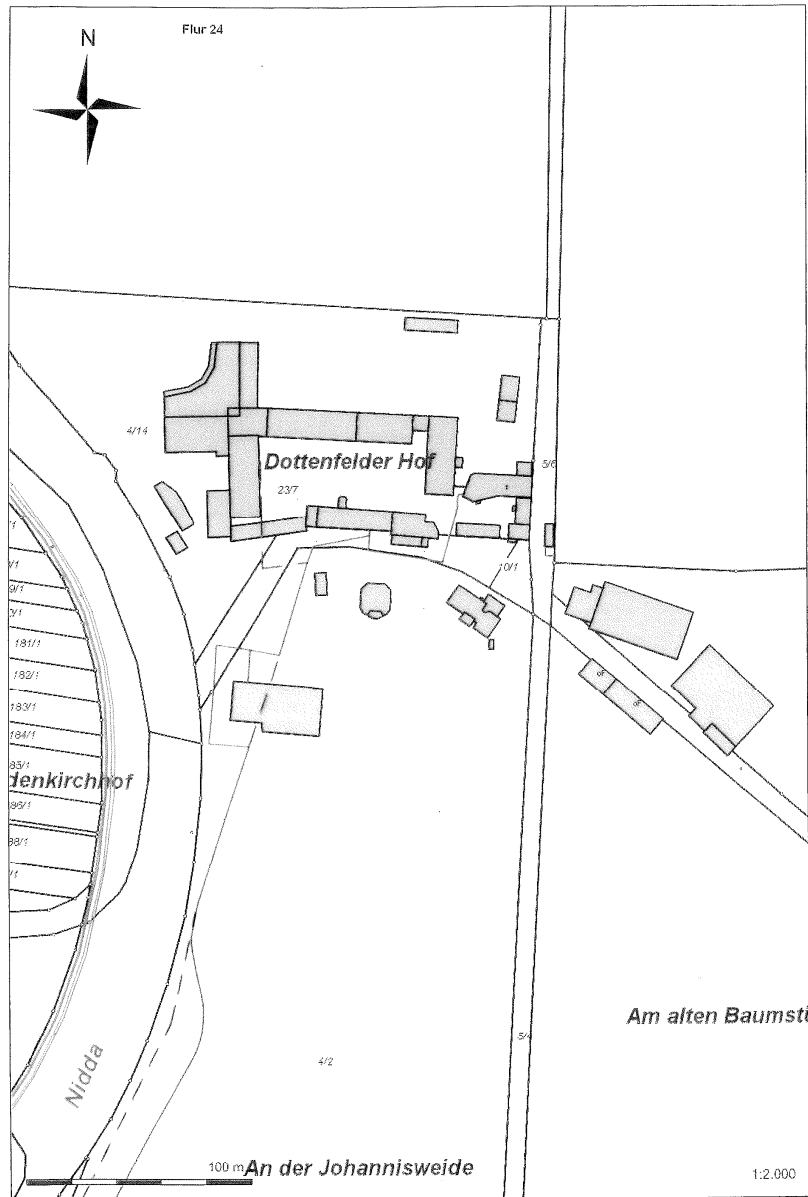
Anlage: - Übersichtsplan Gas

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.



Anregungen

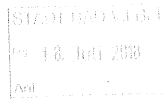
Anlage zu Brief Nr. 54

Beschlussvorschlag

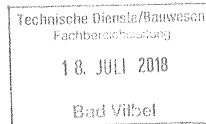


Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
(2. Stock Zimmer 243)

61118 Bad Vilbel



Bad Vilbel, 17. 08. 2018



54

17.8. JULI 2018

Folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Dottenfelderhof vom 12.06.2018 mit Auslegungsfrist bis einschließlich 17.08.2018 möchte ich abgeben:

1. Es fehlt in der Begründung des Bebauungsplanes ein Hinweis, dass der Dottenfelderhof bereits bäuerliches Siedlungsgebiet der Kelten war, die eine Ackerkultur auf diesem Gebiet von über einer 2.500-jährigen Geschichte hat. Der Dottenfelderhof wurde vom Land Hessen als Gutshof mit keinerlei Nutzungsvorgaben für die Gebäude- und landwirtschaftlichen Flächenbelegung betrachtet. In dieser langen Tradition war zuletzt das Land Hessen mitgestaltend dahin, dass neue Formen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und Eigentumsverhältnissen erprobt werden sollten, was durchaus erfolgreich war. Nicht zuletzt wie dies durch die 40-Jahrfeier im öffentlichen Bewusstsein gewürdigt wurde.
2. Die Feststellungen, dass es eines Bebauungsplanes bedürfe ist nicht stichhaltig. So hat zwar der Landkreis den Bauantrag des Dottenfelderhofes zum Neubau nicht stattgegeben, wogegen der Hof geklagt hat. Das Gericht hat dann ein Mediationsverfahren vorgeschlagen, um in der strittigen Frage: Wie ist die Gesamtproduktion des Hofes zu beurteilen, Rechtsfrieden zu schaffen. Der Richter war sich unsicher, weil er keinen Präzedenzfall ausgeurteilt in der Literatur fand.
3. Des weiteren wurde vermutlich im Auftrage der Stadt Bad Vilbel die Verkehrsuntersuchung vom IMB Plan vom September 2011 abgeändert, ohne dass hierüber der Dottenfelderhof informiert wurde und dies ohne Begründung.
4. Es wird nicht gewürdigt, dass der Dottenfelderhof Begründer der ökologischen Landwirtschaft ist, die jetzt auch vom Land Hessen öffentlich gefördert wird. Dies wirkt sich insbesondere nachteilig darauf aus, dass nur die seit 2014 erfolgten Verbesserungen der Naturschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden.
5. Der Bauantrag nach § 35 Bau GB wurde nicht zurückgezogen, wie unter Punkt 8.7 beschrieben. Im Gegenteil, die Versagung der Genehmigung wird vom Hof beklagt und könnte durch ein Mediationsverfahren zu einem allseits befriedigenden Ergebnis führen und im Hinblick auf den Hessestag förderlich sein.
6. Abschließend sei angemerkt, dass die Ausweitung des Plangebietes um die Fläche für einen neuen Kuhstall, bzw. dessen Erweiterung, nicht recht verständlich ist, denn es handelt sich bei dieser Baumaßnahme eindeutig um ein nach §35 Bau GB privilegiertes Vorhaben

Bitt um Einigungsbestätigung

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachte Anregung ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht relevant.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Dottenfelderhof liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich demnach bislang nach § 35 BauGB. Insbesondere gegen die Genehmigung des geplanten Gebäudekomplexes für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten sowie einer Schank- und Speisewirtschaft („Hofcafé“) auf der Grundlage von § 35 (1) Nr. 1 BauGB bestehen Bedenken. Diese bestehen konkret in der Fragestellung, ob die genannten Vorhaben als privilegierte Vorhaben im Außenbereich angesehen werden können, d.h. als Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von derzeit 188 ha einnehmen. Aus der Zielsetzung der Regelung der bestehenden und geplanten Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine geordnete Gesamtentwicklung der Hofanlage, die sowohl städtebaulichen, gestalterischen und baukulturellen, als auch wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten gerecht wird. Wesentliches Anliegen ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Neubaus für den Verkauf überwiegend eigener Produkte. Außerdem sollen die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit potenzieller Neubauvorhaben sowie die Nutzung der Gebäude des bestehenden Hofgefüges erfolgen. Zudem sollen die verkehrliche Erschließung und die Situation des Natur- und Artenschutzes im Plangebiet geregelt werden.

Die Gesamtbetrachtung der Hofanlage als Funktionseinheit gibt dem Dottenfelderhof zum einen Planungssicherheit. Zum anderen gewährleistet der Bebauungsplan langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Hofgefüges.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 54	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Dottenfelderhof ist somit gem. § 1 (3) S. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die vorgebrachten Spekulationen sind für die Bearbeitung des Bebauungsplans nicht relevant.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung sind die durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren und zu kompensieren. Die durch den Dottenfelderhof praktizierte ökologische Landwirtschaft kann dabei rechtlich nicht positiv angerechnet werden. Bereits durchgeführte (wie die nachträglich anerkannten Maßnahmen aus dem Jahr 2014) oder geplante Maßnahmen, welche eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes darstellen, können zukünftig jedoch über ein Ökokonto Eingang in Bauleitplanverfahren finden bzw. die erzielten Ökopunkte an andere Eingriffsverursacher verkauft werden.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Dem Kapitel 8.7 „Kompensationsmaßnahmen“ der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, dass der Bauantrag zurückgezogen wurde. Es ist ausgeführt, dass der Bauantrag nicht weiterverfolgt wurde. Der Bauantrag ruht aktuell. Die Formulierung in Kapitel 8.7 „Kompensationsmaßnahmen“ der Begründung zum Bebauungsplan ist daher korrekt.</i></p>

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 54	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 2.</i></p> <p><i>Als Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes Sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt. Dies impliziert, dass der überwiegende Teil des Plangebietes auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Großteil der bestehenden sowie der geplanten Nutzungen (wie z.B. der geplante Kuhstall) stellen gem. § 35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich dar.</i></p> <p><i>Da das Hofgefüge des Dottenfelderhofes einen engen funktionalen Zusammenhang besitzt, wird die komplette Hofanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Dadurch soll eine neue umfassende planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Gesamtentwicklung des Dottenfelderhofes geschaffen werden.</i></p>

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	22.06.18		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	10.08.18	X		
3.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt				
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt				
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel				
7.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				
8.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
9.	Deutsche Telekom TI NI Südwest Jahnstr. 54 - 64 63150 Heusenstamm				
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Straße 4 35398 Gießen	02.07.18		X	
11.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
12.	Finanzamt Liegenschaftsstelle Südanlage 14 35390 Gießen				
13.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
14.	Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG Stefan Nieland Gießener Straße 18 – 30 61118 Bad Vilbel				
15.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden				
16.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	16.08.18	X		
17.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				
18.	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Rheingastr. 186 65203 Wiesbaden	03.07.18		X	
19.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Goetheplatz 3 61169 Friedberg	14.08.18	X		
20.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	17.08.18	X		
21.	Kreishandwerkerschaft Am Edelspfad 1 61169 Friedberg				
22.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Baudenkmalpflege Schloss –Westflügel 65203 Wiesbaden	06.07.18		X	
23.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim				
24.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
25.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	22.06.18		X	
26.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
27.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
28.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	13.08.18	X		
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Park- und Gartenanlagen, etc. Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	20.07.18	X		
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Betriebshof Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main				
35.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
36.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
37.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
38.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	01.08.18		X	
39.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	20.07.18	X		
40.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
41.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg	20.06.18		X	
42.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstr. 1-3 64283 Darmstadt	13.07.18	X		
43.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
44.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	10.08.18	X		
45.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
46.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Reinhard Kreuzer Vorsitzender Hans-Kudlich-Str. 3 61118 Bad Vilbel				
47.	Staatliches Landratsamt Hauptabteilung LFN Homburger Straße 17 61169 Friedberg				
48.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	20.08.18	X		
49.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	01.08.18		X	
50.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
51.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
52.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
53.	LWG Dottenfelderhof KG Herr Martin Hollerbach Dottenfelderhof 61118 Bad Vilbell				
54.	Bürger 1 61118 Bad Vilbel	18.07.18	X		