

## **BESCHLUSSPROTOKOLL**

zur 19. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt  
am **Montag, den 29. Oktober 2018 um 19:00 Uhr**  
im Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20

**Sitzungstag** : 29.10.2018  
**Sitzungsort** : Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20  
**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:15 Uhr  
**Unterbrechungen** : - keine -

Die Mitglieder des Ortsbeirates Kernstadt waren durch Einladung vom 18.10.2018 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 25.10.2018 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Kernstadt war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 101).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt enthalten die Seiten 100 bis 104 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Kurt Liebermeister  
Ortsvorsteher

Erhard Mattern  
Schriftführerin

**A n w e s e n h e i t s l i s t e :**

Mitgliederzahl: 9

**Fraktionsstärke:**

a) stimmberechtigt:

**CDU**

**5 Mitglieder**

Bender, Rolf

Liebermeister, Kurt

- Ortsvorsteher -

Mankel, Christian

Dr. Völker, Sandra

**SPD**

**2 Mitglieder**

Meiner, Katja

- Schriftführerin -

Prassel, Hans-Joachim

- stellv. Vors. -

**GRÜNE**

**1 Mitglied**

Mallmann, Ralph

**FW**

**1 Mitglied**

Mattern, Erhard

- Schriftführer -

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:

Erster Stadtrat Wysocki, Sebastian

von der Stadtverordnetenversammlung:

./.

von der Verwaltung:

./.

Gäste:

Frau Horn - ROB

Schriftführer:

OBM Mattern, Erhard (Freie Wähler)

c) es fehlten:

OBM Tutus, Robert (CDU)

Presse: 1

Zuhörer: 1

## **Tagesordnung**

1. Mitteilungen
  - a) des Ortsvorstehers
  - b) des Magistrats
  
2. Bebauungsplan "Dottenfelderhof" in Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
  - a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2018/116
  
  - b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 2018/117
  
3. Gemeinsamer Antrag der CDU-, SPD- FW-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 17.09.2018 - 02/18 betr. Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts, um gegen unerlaubtes Fahren gegen die Einbahnstraßen und gegen den Verkehr im Bereich des Schöllbergs vorzugehen
  
4. Antrag der SPD-Fraktion vom 24.09.2018 - 22/18 betr. Anpassung der Beschilderung des Parkleitsystems

**Ende der Tagesordnung**

**TOP 1. Mitteilungen**  
**a) des Ortsvorstehers**  
**b) des Magistrats**

zu a) - keine –

zu b) - keine -

**TOP 2. Bebauungsplan "Dottenfelderhof" in Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1 OP)**

Das Konzept wurde durch Frau Horn – ROB vorgestellt.

Der Ortsbeirat Kernstadt empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sowie während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dottenfelderhof“, Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.“

**Abstimmungsergebnis:**

- e i n s t i m m i g – (8) angenommen.

**b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) (Anlage 2 OP)**

Der Ortsbeirat Kernstadt empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nachdem über die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen sowie den eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung heute erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden.  
Gleichzeitig werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen. Da der Regionale Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren geändert wird und diese noch nicht beschlossen worden ist, bedarf es der Vorlage bei dem Regierungspräsidium Darmstadt.“

**Abstimmungsergebnis:**

- e i n s t i m m i g – (8) angenommen.

- TOP 3. Gemeinsamer Antrag der CDU-, SPD- FW-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 17.09.2018 - 02/18**  
**betr. Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts, um gegen unerlaubtes Fahren gegen die Einbahnstraßen und gegen den Verkehr im Bereich des Schöllbergs vorzugehen (Anlage 3 OP)**

Es wurde darüber – e i n s t i m m i g – (8) beschlossen, dass der Magistrat in der Oktobersitzung 2019 über durchgeführte Maßnahmen berichten wird.

- TOP 4. Antrag der SPD-Fraktion vom 24.09.2018 - 22/18**  
**betr. Anpassung der Beschilderung des Parkleitsystems (Anlage 4 OP)**

Der Antrag wurde aufgrund der zuvor erfolgten Maßnahmen zurückgezogen.

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 02.10.2018

Vorlage für:	
Magistrat	08.10.2018
Ortsbeirat Kernstadt	16.10.2018
Ortsbeirat Gronau	17.10.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.10.2018
Ortsbeirat Kernstadt	29.10.2018
Stadtverordnetenversammlung	30.10.2018

Betreff
Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ in Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Sachverhalt / Begründung

Am 17.12.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, für den Bereich „Dottenfelderhof“ die Aufstellung des Bebauungsplanes, im Regelverfahren nach BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2014 bis 16.05.2014 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins am 29.04.2014.

Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 gegeben.

In der Anlage sind die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen, welche während der Offenlage vorgebracht wurden, beigefügt.

Ebenfalls beigefügt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.

Der FD Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen und sie als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel zu beschließen.

Beschlussvorschlag
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sowie während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dottenfelderhof“, Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.

Beschlussgrundlage	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan						
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	Kostenstelle	
				Kostenart	Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter)

(Fachbereichsleiter / Dezernent)

**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**

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

Avacon Netz GmbH · Watenstedter Weg 75 · 38229 Salzgitter

Planungsgruppe ROB  
Frau Horn  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Taunus

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.

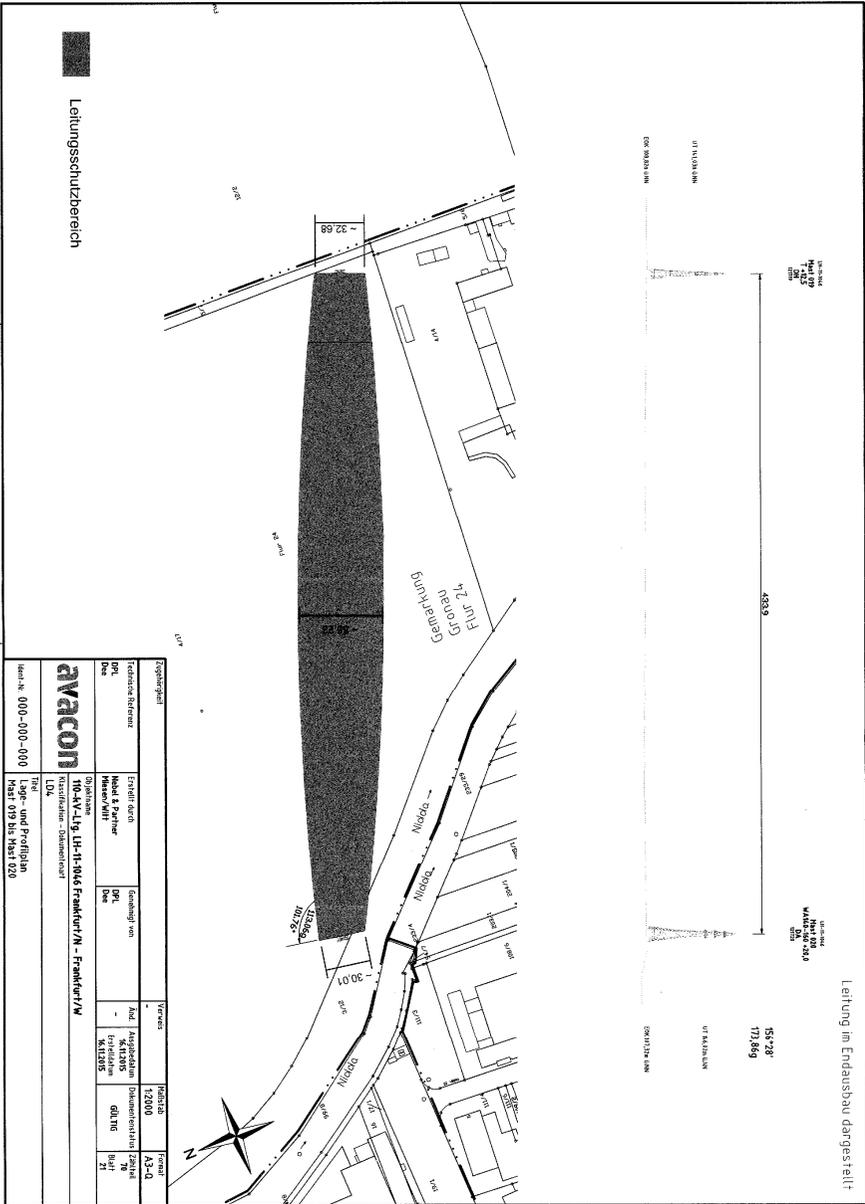
Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die 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



## 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><b>Beschlussvorschlag zu 1:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der vorliegende straßenbautechnische Entwurf wird geändert und mit Hessen Mobil abgestimmt.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 2:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 1.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 4 - 5:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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.

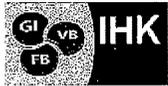
### **Begründung:**

Siehe Beschlussvorschlag zu 2 und 3.

## Anregungen

## Brief Nr. 19

## Beschlussvorschlag



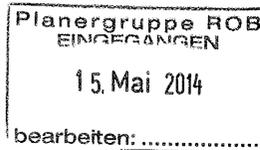
Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

### 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 m<sup>2</sup> 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 zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Die Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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><b>FSt 2.3.6 Brandschutz</b>  <b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Lars Henrich  Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.</p> <p><b>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</b>  <b>Ansprechpartner/in:</b> Frau Anna Eva Heinrich  Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Rechtsgrundlage:  Kompensationsverordnung</p> <p><b>5</b> Möglichkeit der Überwindung:  Korrektur der Bilanzierung und der Ausgleichmaßnahmen</p> <p><b>Fachliche Stellungnahme</b></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><b>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</b>  <b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Thomas Buch  Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.</p> <p><b>Fachliche Stellungnahme</b>  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><b>6</b> 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><a href="http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de">http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de</a></p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 9:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 10:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 11:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 12:</b></p>
	<p><b>FSt 4.5.0 Denkmalschutz</b>  <b>Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer</b>          Es liegen Einwendungen vor.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>Denkmalschutzrechtliche Belange werden berührt.</p>	<p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 13:</b></p>
		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p><b>Begründung:</b></p>
		<p><i>Die maximale Länge der Baukörper wird mit 160 m festgesetzt.</i></p>
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 14:</b></p>
		<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
		<p><b>Begründung:</b></p>
		<p><i>Die erforderlichen Schutzstreifen für die bestehenden Leitungen sind im Bebauungsplan, falls erforderlich, bereits mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert.</i></p>
19		<p><b>Beschlussvorschlag zu 15:</b></p>
		<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
		<p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 16:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 17:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 18:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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/bkDatum  
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

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

65824 Schwalbach / Taunus

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
15.06.18, Frau Horn

Aktenzeichen  
Br

Datum  
19.07.2018

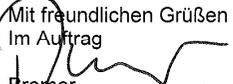
**Bebauungsplan „Dottenfelderhof“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

**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.

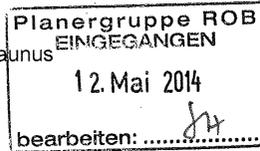
Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

**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><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>5</b> Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als <b>2,50 m</b> 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><b>6</b> 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><b>7</b> Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. <b>10,00 m</b> 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 Mastsicherung vorgenommen werden.</p> <p><b>8</b> 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;"><b>Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491</b></p> <p>in Verbindung setzt.</p> <p><b>9</b> 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><b>10</b> 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><b>11</b> 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><b>12</b> 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><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 4.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 7:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Bereiche von 10,00 m um die Maststandorte herum befinden sich außerhalb des Plangebietes.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 8 - 10:</b></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 39	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 11:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 12:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

---

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

---

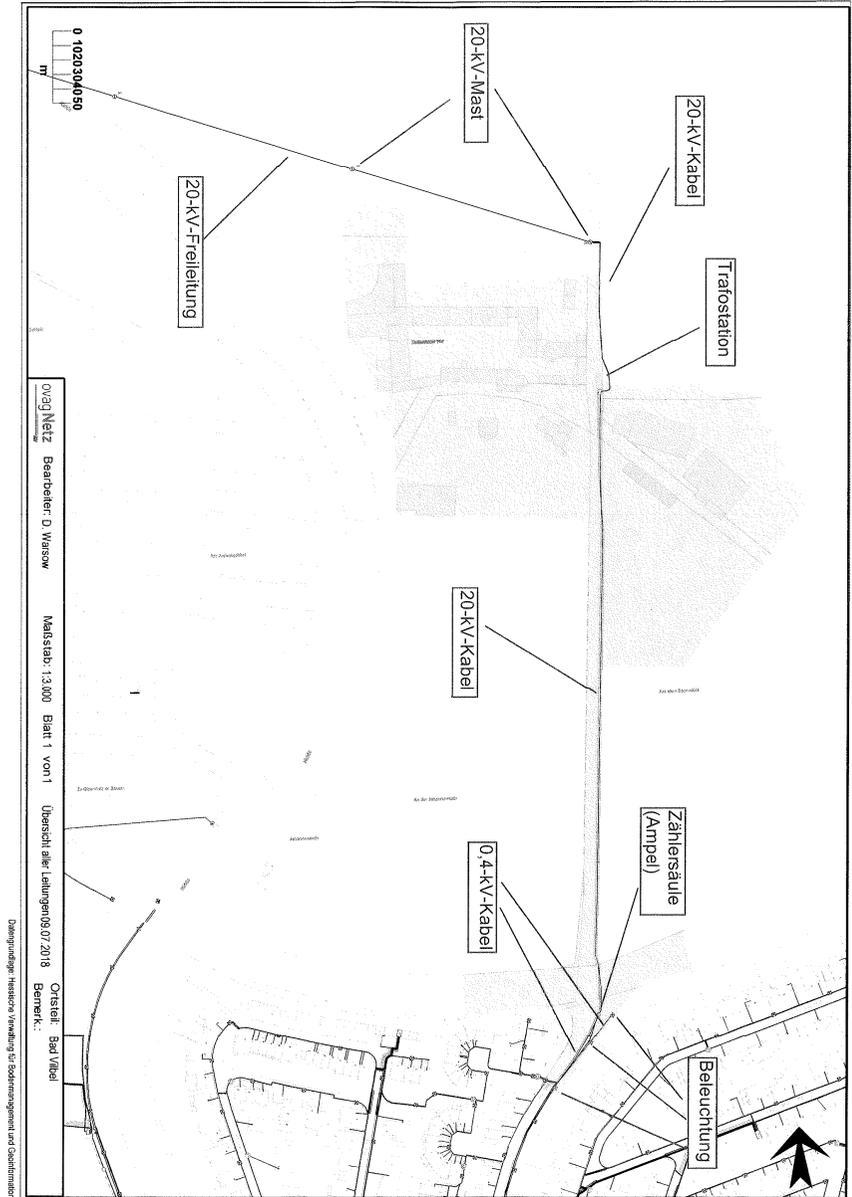
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen dieses Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Warsow  
ovag Netz GmbH

**Anlagen**



Regierungspräsidium Darmstadt

*Dr. F. F. ... Bille ... und ...  
Rüdingen; versch. Ableg.; 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 Planergruppe ROB 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.

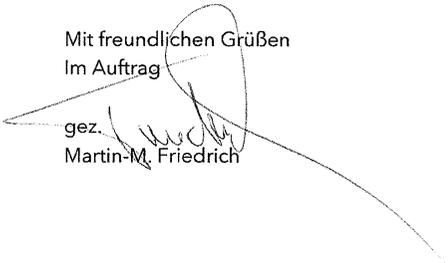
8

### Allgemein:

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<sub>5L</sub>)“ ergänzt ([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_methodendokumentation.pdf](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

44

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

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

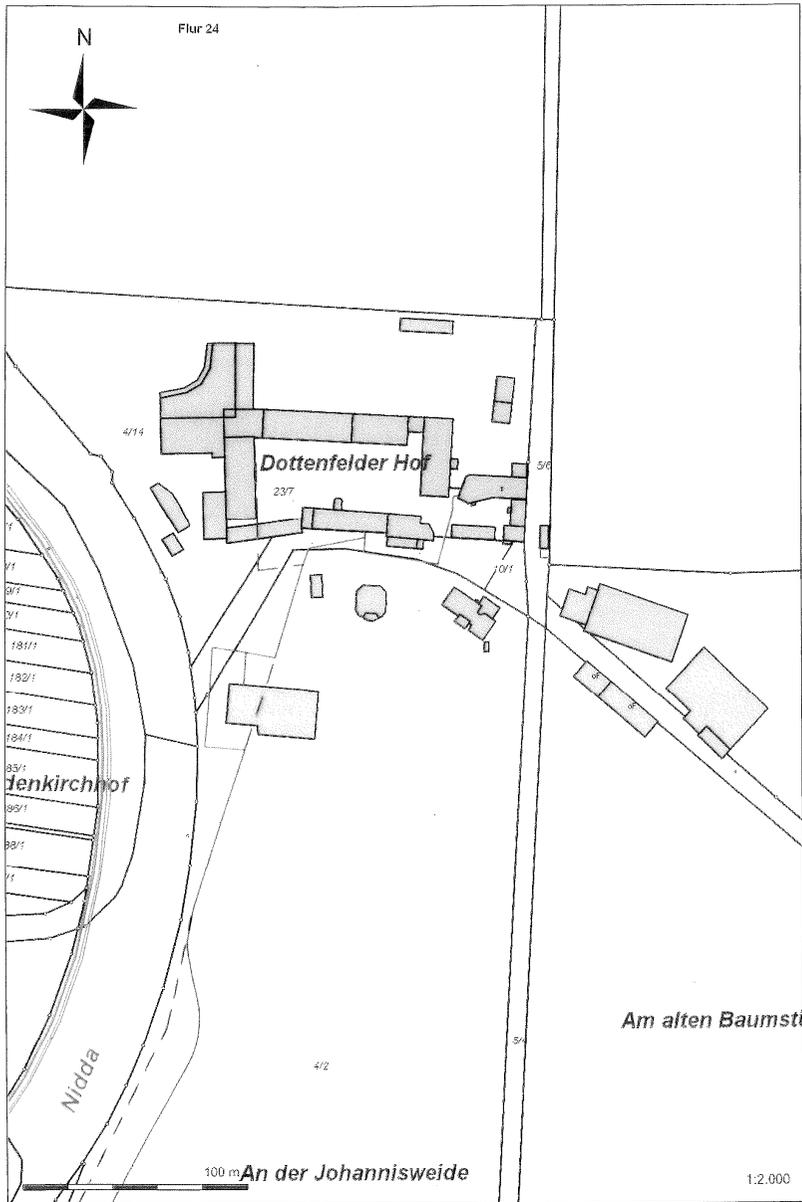
Anlage: - Übersichtsplan Gas

**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><b>Beschlussvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die vorgebrachten Spekulationen sind für die Bearbeitung des Bebauungsplans nicht relevant.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></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		

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
 Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 02.10.2018

Vorlage für:	
Magistrat	08.10.2018
Ortsbeirat Kernstadt	16.10.2018
Ortsbeirat Gronau	17.10.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.10.2018
Ortsbeirat Kernstadt	29.10.2018
Stadtverordnetenversammlung	30.10.2018

Betreff
Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ in Bad Vilbel, Gemarkungen Gronau und Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt / Begründung
Nachdem über die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen sowie den eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung heute erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden. Gleichzeitig werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen. Da der Regionale Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren geändert wird und diese noch nicht beschlossen worden ist, bedarf es der Vorlage bei dem Regierungspräsidium Darmstadt.

Beschlussvorschlag
Nachdem über die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen sowie den eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung heute erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden. Gleichzeitig werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen. Da der Regionale Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren geändert wird und diese noch nicht beschlossen worden ist, bedarf es der Vorlage bei dem Regierungspräsidium Darmstadt.

Beschlussgrundlage	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan						
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	Kostenstelle	
				Kostenart	Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

\_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Fachbereichsleiter / Dezernent)

# Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Dottenfelderhof“



**Satzung**

# Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ Satzung

Aufgestellt im Auftrag der  
Landwirtschaftsgemeinschaft  
Dottenfelderhof KG

Stand: 21.09.2018

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

*Verfasser:*

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Ringstr. 6  
61476 Kronberg

# Inhalt

<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	6
1.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 .....	6
1.2	Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6 .....	7
1.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3 .....	7
1.4	Sonstiges Sondergebiet SO 4 .....	7
2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.1	Sonstige Sondergebiete SO 1 .....	8
2.2	Sonstiges Sondergebiet SO 2 .....	8
2.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3 .....	8
2.4	Sonstiges Sondergebiet SO 4 .....	8
2.5	Sonstiges Sondergebiet SO 5 .....	8
2.6	Sonstiges Sondergebiet SO 6 .....	8
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.1	Bauweise .....	8
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen .....	9
4.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 .....	9
4.2	Sonstige Sondergebiete SO 2 – SO 6 .....	9
5	Straßenverkehrsflächen .....	9
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
6.1	Anpflanzen von Gehölzen .....	9
6.2	Erhaltung von Bäumen .....	9
6.3	Verwendung von Niederschlagswasser .....	10
6.4	Dach- und Fassadenbegrünung .....	10
6.5	Artenschutzmaßnahmen .....	10
6.6	Erhaltung von Bauergärten .....	10
7	Sonstige Festsetzungen .....	11
7.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
<b>C</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
1	Gestaltung von Stellplätzen .....	12
2	Dachform .....	12
2.1	Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 4 .....	12
2.2	Sonstiges Sondergebiet SO 3 .....	12
<b>D</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>13</b>
1	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	13
<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	14
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) .....	14
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung) .....	14
1.3	Obstbäume Hochstamm .....	14
1.4	Sträucher .....	15
1.5	Geschnittene Hecken .....	15
2	Altlasten .....	15
3	Sicherung von Bodendenkmälern .....	15
4	Schutz von Kulturdenkmälern .....	16
5	Verwertung von Niederschlagswasser .....	16
6	Heilquellenschutzgebiet .....	16
7	Gewässerrandstreifen der Nidda .....	16

9	Ausbaumaßnahmen L 3008 .....	17
10	Schutz bestehender Leitungen.....	17
11	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
12	Potentielle Überflutung und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers .....	17
<b>F</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>18</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	18
2	Lage und Abgrenzung .....	19
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	21
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	21
3.2	Landschaftsplan .....	22
4	Verfahrensablauf .....	24
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	24
6	Bestandsdarstellung und Bewertung .....	24
6.1	Der Dottenfelderhof .....	24
6.2	Verkehrliche Anbindung .....	31
6.3	Natur- und Artenschutz.....	31
6.4	Leitungsbestand .....	32
7	Planerische Zielsetzung .....	33
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	34
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	36
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	37
8.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen .....	37
8.5	Verkehrsflächen.....	37
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37
8.7	Kompensationsmaßnahmen.....	38
8.8	Sonstige Festsetzungen .....	38
9	Begründung der Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	39
9.1	Dachform .....	39
10	Erschließung.....	39
11	Ver- und Entsorgung .....	40
11.1	Trinkwasserversorgung .....	40
11.2	Löschwasserversorgung.....	40
11.3	Abwasserentsorgung.....	41
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>43</b>
1	Abbildungsverzeichnis.....	43
2	Tabellenverzeichnis.....	43
<b>H</b>	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>44</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten abweichend von § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Verkaufsstätte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup>, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht,
- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht,
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

In Bezug auf die Verkaufsstätte sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften
- Schreibwaren
- Schnittblumen
- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Topfpflanzen, Tiernahrung
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst- und -gewerbe, Bilder, Bastelartikel
- Brennstoffe
- Erde, Torf
- Pflanzen und -gefäße

## 1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

## 1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht,
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.
- Ein Schullandheim und eine Schulungsstätte, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen,
- Veranstaltungs- und Versammlungsstätten, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

## 1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

## **2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 12,50 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

## **2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

## **2.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

## **2.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,2.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

## **2.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

## **2.6 Sonstiges Sondergebiet SO 6**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

### **3.1 Bauweise**

#### **3.1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 6**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,0 m, jedoch maximal 160,0 m betragen.

### **3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

### **3.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## **4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

### **4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1**

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 – SO 6**

Stellplätze und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Straßenverkehrsflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan. Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### **6.1 Anpflanzen von Gehölzen**

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind Pflanzen der Artenliste E1 in den dort aufgeführten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

### **6.2 Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sowie sonstige Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens oder einer zulässigen Baumaßnahme sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

### 6.3 Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Neubauten ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Zierteiche) ist möglich (siehe auch E11).

### 6.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände über 80 m<sup>2</sup> Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagliste zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Sonnenenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

### 6.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Lagerflächen für den abgetragenen Boden und das Materiallager sind primär auf bereits versiegelten Flächen einzurichten.

Die Rodung von Gehölzen und Baufeldbefreiung muss außerhalb der Brutsaison von Vögeln von Anfang November bis Ende Februar stattfinden.

Höhlenbäume sind vor der Fällung mit Hilfe einer Baumhöhlenkamera zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen sind zu verschließen. Sollten sich Fledermäuse in den Baumhöhlen befinden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug stattgefunden hat (ökologische Baubegleitung erforderlich).

An geeigneten Orten in der Umgebung des Dottenfelder Hofes sind 4-5 Niströhren für den Steinkauz anzubringen.

Vorhandene Nistkästen in Bäumen sind vor Fällung in Nachbarbäume umzuhängen. Zusätzlich sind verloren gehende Naturhöhlen im Verhältnis von mindestens 1:2 durch Nistkästen verschiedener Bauarten in der Umgebung zu ersetzen.

Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei größeren Eingriffen in den Gebäudebestand ist das Gebäude vor Beginn der Baumaßnahme von einem Fachgutachter auf Nester, tatsächliche oder potenzielle Fledermausquartiere oder sonstige Vorkommen hin zu untersuchen.

### 6.6 Erhaltung von Bauergärten

Die innerhalb der, im Sonstigen Sondergebiet SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche, vorhandenen Gartenflächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen.

## **7 Sonstige Festsetzungen**

### **7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

#### **7.1.1 Private Straßenverkehrsflächen**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### **7.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### **7.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 1**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG festgesetzt.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

### 1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil E1: Hinweise).

### 2 Dachform

#### 2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 4

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 sind Flachdächer nicht zulässig.

#### 2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 3

Im Sonstigen Sondergebiet SO3 sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

## D Nachrichtliche Übernahmen

*(gem. § 9 (6a) BauGB)*

### 1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

*(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. m. § 78b (1) WHG)*

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltgesetz (WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100 (ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis)) teilweise von Überschwemmungen betroffen ist. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78 WHG, insbesondere des § 78b WHG und des § 78c WHG, zu berücksichtigen.

## E Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior	Quercus robur
Salix alba	Tilia cordata

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium	Carpinus betulus
Betula pendula	

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

##### Äpfel

Anhalter	Ananas-Renette
Baumanns Renette	Brettacher
Cox Orange Renette	Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dülmener Rosenapfel	Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)
Geheimrat Oldenburg	Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)
Gloster	Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim	Grahams Jubiläum
Graue Französische Renette	Gravensteiner
Hammeldeinchen	Jakob Lebel
James Grieve	Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette	Landsberger Renette
Minister von Hammerstein	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette	Roter Boskoop
Roter Eiserapfel	Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)	Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen	Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

##### Birnen

Alexander Lucas	Blumbachs Butterbirne
Clapps Liebling	Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne	Gräfin von Paris
Gute Graue	Gute Luise von Avranches
Hofratsbirne	Köstliche von Charneux
Madame Verté	Mollebusch
Neue Poiteau	Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne	

##### Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth	Auerbacher
Bühler Frühzwetsche	Ersinger Frühzwetsche
Graf Althans	Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche (in Typen)	Königin Viktoria
Nancymirabelle	Ontariopflaume

## Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Große Prinzeßkirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Kassins Frühe  
 Lauermannkirsche  
 Rote Knorpelkirsche  
 Schneiders späte Knorpelkirsche

Dönnissens gelbe Knorpelkirsche  
 Großer Gobet  
 Hedelfinger Riesenkirsche  
 Koburger Mai-Herzkirsche  
 Ochsenherzkirsche  
 Schattenmorelle  
 Süße Frühweichsel

## Sonstige

Speierling

Walnuss

### 1.4 Sträucher

Cornus sanguinea  
 Crataegus monogyna  
 Ligustrum vulgare  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Rosa rubiginosa  
 Sambucus nigra  
 Salix purpurea  
 Viburnum lantana

Cornus mas  
 Corylus avellana  
 Crataegus laevigata  
 Lonicera xylosteum  
 Rosa arvensis  
 Rosa gallica  
 Rubus fruticosus  
 Sambucus racemosa  
 Viburnum opulus

### 1.5 Geschnittene Hecken

Berberis vulgaris  
 Crataegus spec.

Carpinus betulus  
 Ligustrum vulgare

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- |                             |          |           |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO    | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| • Kleinsträucher            | 3 x vmB  | 80/100    |
| • Großsträucher             | 3 x vmB  | 125/150   |

Bei der Beschaffung von Pflanzgut ist auf die gebietseigene Herkunft gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu achten (vgl. „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

## 2 Altlasten

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG ist im Plangebiet nicht bekannt.

## 3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde mit Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 4 Schutz von Kulturdenkmälern

Die ursprünglichen Gebäude des Dottenfelderhofes stehen als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Schutz. Danach sind alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und im Inneren der Gebäude gem. § 18 Abs. 2 S. 1-4 HDSchG genehmigungspflichtig. Darüber hinaus kann Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG geltend gemacht werden.

## 5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

Für fest mit der Trinkwasserversorgungsanlage verbundene Tiertränken sind die Vorgaben der EN 1717 zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen im Bestand.

## 6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III der Stadt Bad Vilbel ID 440-086 (St. Anz. 15/1978, Seite 739 ff.). Die in der Verordnung enthaltenen Ge- und Verbote sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Hessische Wassergesetz (HWG), insbesondere die Vorhaben für Bodeneingriffe und wassergefährdende Tätigkeiten, sind zu beachten.

## 7 Gewässerrandstreifen der Nidda

Der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen der Nidda mit einer Breite von 10 m zwischen der Böschungsoberkante des Gewässers und die hieran landseits angrenzende 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.

## 8 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## **9 Ausbaumaßnahmen L 3008**

Die Ausbaumaßnahmen an der L 3008 müssen vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von neuen Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertig gestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

## **10 Schutz bestehender Leitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## **11 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine sogenannte Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Grundwassereigenschaften herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungstatbestand gemäß Absatz 2 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen. Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Schacht- oder andere punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig.

## **12 Potentielle Überflutung und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden,
- Mobiliar mobil zu halten.

## F Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

Zusätzlich zur Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben, soll der Bebauungsplan auch die zukünftigen Nutzungen der bereits bestehenden, teilweise

denkmalgeschützten Gebäude des Dottenfelderhofs planungsrechtlich steuern und damit die in ihrer Ausprägung einzigartige Hofanlage für die Zukunft erhalten.

## **2 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet hat eine Größe von 58.663 m<sup>2</sup> (5,87 ha gesamt / 0,57 ha öffentliche Straßenverkehrsfläche / 5,3 ha Regionaler Grünzug) und liegt nordöstlich der Kernstadt von Bad Vilbel. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich an den Fluss Nidda sowie ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich der Büdinger Straße befindet sich ein Wohngebiet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Büdinger Straße (L 3008). Die eigentliche Hofanlage wird über einen Zufahrtsweg (Privatstraße) erschlossen, der von der Büdinger Straße abzweigt.

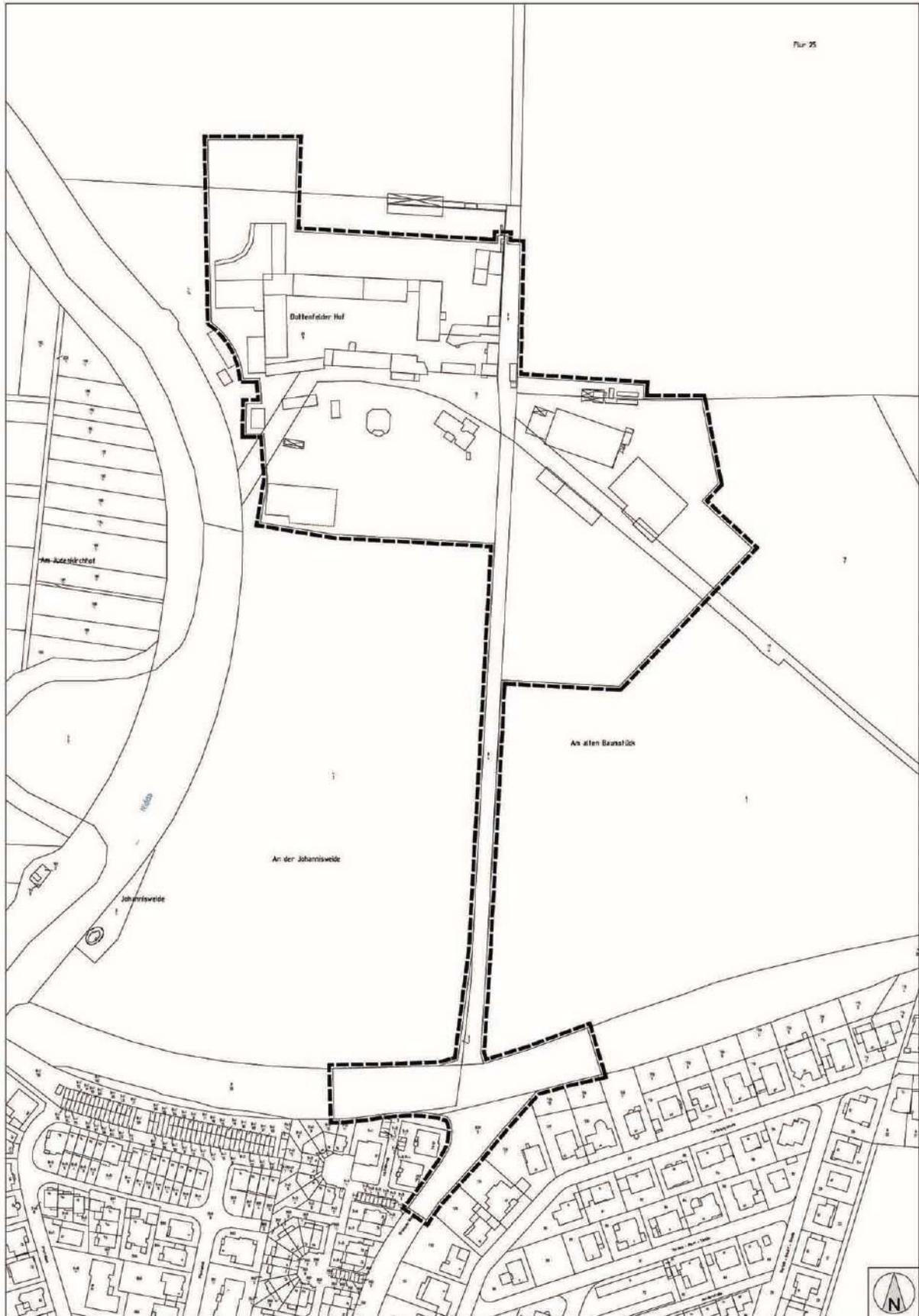


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Vilbel liegt im Geltungsbereich des am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main. In diesem ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Stadt Bad Vilbel ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Teil der Regionalachse „Bad Vilbel – Nidderau – (Büdingen)“ sowie der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bad Vilbel – Nidderau“ ausgewiesen. Gemäß dem Planwerk soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig in Gemeinden und Städten im Verlauf der ausgewiesenen Verkehrsachsen stattfinden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet und teilweise als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zudem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Regionaler Grünzug (5,3 ha des Plangebietes) sowie im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Des Weiteren verläuft ein Vorranggebiet für Regionalparkkorridor durch das Gebiet. Ein Teil des Plangebietes ist ausgewiesen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Damit entspricht das geplante Vorhaben derzeit nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans.

Ein Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich des Dottenfelderhofes sowie ein Antrag auf Ausnahme zum Flächenausgleich gemäß Richtlinie vom 29.04.2015 wurden am 02.01.2018 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingereicht.

Für den Ausgleich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug steht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche nordöstlich des Stadtteils Dortelweil zur Verfügung (siehe Abbildung 3). Nach den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde ist die bestehende Hofanlage nicht auszugleichen, auch nicht die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Es sind lediglich die neu auszuweisenden Bauflächen auszugleichen. Dies stellt sich wie folgt dar:

Sonstiges Sondergebiet SO 1	8.230 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 2	2.485 m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5	4.725 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 6	2.420 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>17.860 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 1: Neu auszuweisende Bauflächen innerhalb des Plangebietes**

Die Größe der auszugleichenden Fläche beträgt somit 1,8 ha.

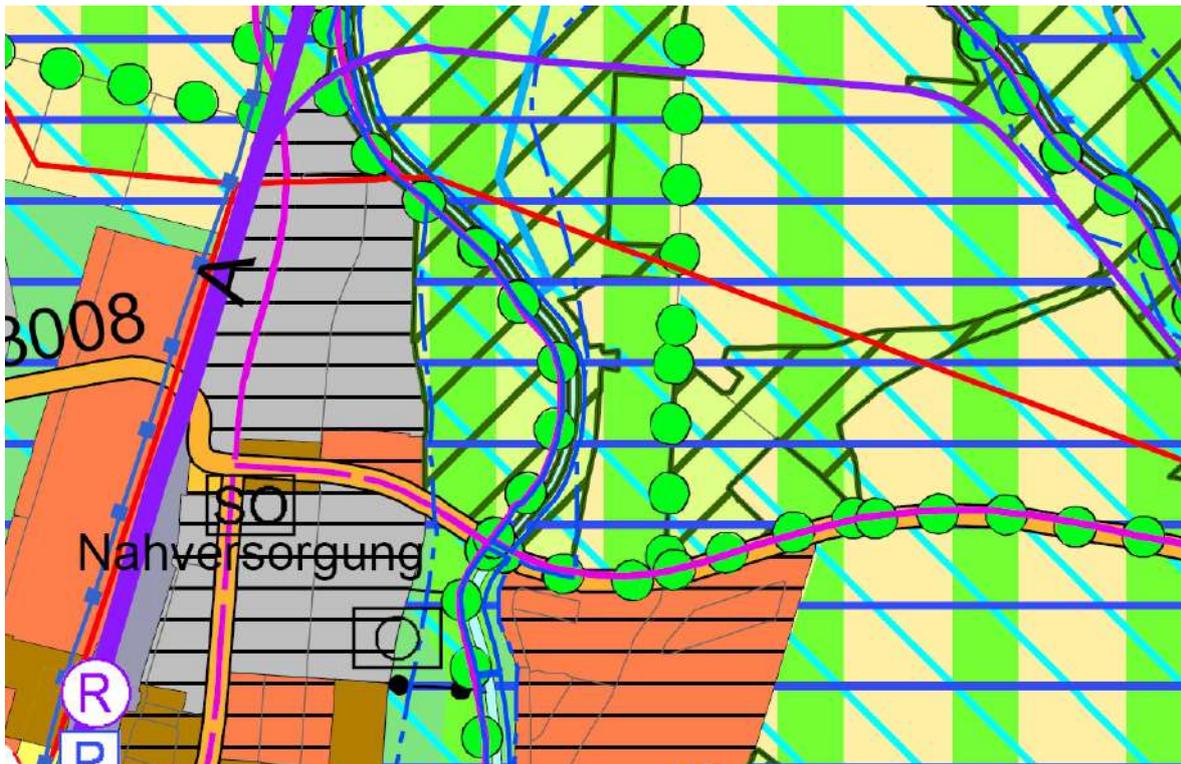


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main

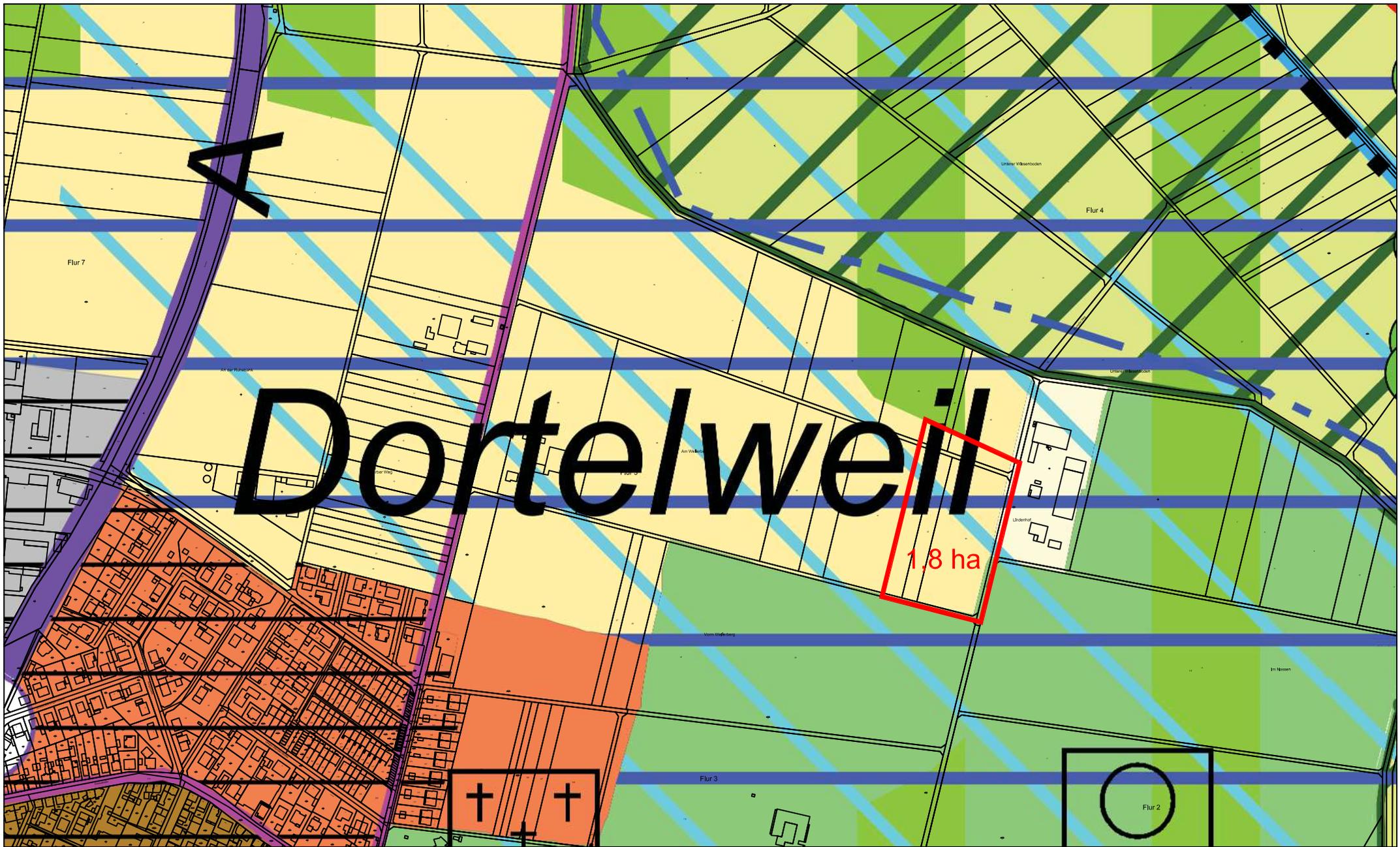
### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2000 des PVFRM (heute Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main) kennzeichnet den Großteil des Geltungsbereichs als bebauten Bereich – mit wohnungsfernen Gärten -, Flächen für Grünland und für die Landwirtschaft (Ackerbau) sowie ökologisch bedeutsames Grünland.

Der nördlich an die bestehende Bebauung angrenzende Bereich, die Zone zwischen Bebauung und Nidda und die südöstlich an der HAUPTerschließung liegenden Bereiche werden den „Biotopverbundgebieten mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ subsumiert. Mit Maßnahme Nr. 60 wird in diesem Zusammenhang dabei herausgestellt, dass es sich bei dieser Fläche um „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG“ hier Streuobst handelt, deren extensive Nutzung beibehalten werden sollte.

Die Bereiche entlang der Nidda sowie nördlich der bestehenden Bebauung, sind als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier die Erhaltung und Entwicklung mesophiler Frischwiesen und -weiden (Maßnahme 51 und 58) vorgesehen.

Der Landschaftsplan weist damit darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise einen ökologisch sensiblen Bereich umfasst, d.h. auch für die vorgesehenen Baubereiche würden Flächen in Anspruch genommen, die auf Grund ihrer aktuellen natürlichen Ausstattung bzw. ihres naturräumlichen Potentials meist als hochwertig zu bewerten sind. Im Hinblick auf die Streuobstwiesennutzung ist anzumerken, dass nach erster Inaugenscheinnahme insbesondere dieser Fläche heute nur noch sehr vereinzelte Bäume des ehemaligen Streuobstbestandes vorhanden sind und die Fläche - bedingt durch ihre unmittelbare Angrenzung an die HAUPTerschließung des Dottenfelderhofes - einem vergleichsweise hohen Störungsgrad unterliegt.



Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan "Dottenfelderhof"

Ausgleich Vorranggebiet Regionaler Grünzug

A4 | Maßstab 1:5.000

03.05.2018

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

## 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ erfolgt im Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2014 bis 16.05.2014 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins am 29.04.2014.

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

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ existiert bislang kein Bebauungsplan, das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich bisher auf der Grundlage von § 35 BauGB.

Nördlich, östlich und westlich grenzt das Plangebiet an unbebauten Außenbereich.

Südlich des Plangebietes grenzen an die Büdinger Straße die Bebauungspläne „An der Lehmkaute“ (östlich des Gronauer Wegs) sowie „Am Gronauer Weg Links“ (westlich des Gronauer Wegs) an. Beide Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete fest.

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Der Dottenfelderhof

#### 6.1.1 Historische Bedeutung

Der Dottenfelderhof wurde erstmals im Jahre 976 urkundlich erwähnt. Er stand im Mittelalter im Besitz des Klosters Ilbenstadt und ist im Volksmund bis heute auch als „Paffehof“ (Hochdeutsch „Pfaffenhof“) bekannt. Ausgangspunkt und Grundlage aller Initiativen auf dem Dottenfelderhof war und ist die Landwirtschaft. Bereits von 1946 bis 1958 wurde der Hof durch Ernst Becker biologisch-dynamisch bewirtschaftet. Seit 1968 wird der Hof von einer Betriebsgemeinschaft aus mehreren Familien biologisch-dynamisch bewirtschaftet. Derzeit leben rund 80 Menschen auf dem Hof. Darüber hinaus bestehen ca. 140 Voll- sowie Teilzeit-Arbeitsverhältnisse über alle Teilbereiche.

Der Dottenfelderhof ist denkmalrechtlich geschützt (siehe Abbildung 4). Die vom ursprünglichen Gutshof erhaltenen Baulichkeiten sind auf vier Seiten um einen gestreckten Hof angeordnet. Dominierend auf der östlichen Schmalseite des Hofes ist das zweigeschossige, massive ehemalige Herrenhaus. Von den Wirtschaftsgebäuden auf den übrigen Seiten des Hofes sind die Gebäude im Süden zu Wohnzwecken umgenutzt.

#### 6.1.2 Inhaltliche Schwerpunkte

Der Betrieb des Dottenfelderhofs fußt auf fünf inhaltlichen Schwerpunkten, der Landwirtschaft, der Forschung, der Züchtung, dem schulischen Bereich sowie der Vermarktung

landwirtschaftlicher Produkte. Alle fünf Schwerpunkte bedingen sich gegenseitig und sind daher auch vor Ort und an einem gemeinsamen Standort voneinander abhängig.

### **Landwirtschaft**

Auf dem Dottenfelderhof wird biologisch-dynamische Landwirtschaft betrieben, d.h. Landwirtschaft, die nachhaltig im Einklang mit der Natur und dem Aufbau der Bodenfruchtbarkeit wider der verbreiteten Bodenerosion sowie die Entwicklung von Menschen und Tieren fördernd ist. Hierdurch soll den Folgen der industrialisierten Landwirtschaft wie der Verlust der Artenvielfalt, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaften, die Massentierhaltung oder dem Verlust regionaler Kulturen entgegengewirkt werden. Mit den Jahren hat sich eine wirtschaftliche und soziale Organisation entwickelt, in der die Gestaltung der Natur, die Verarbeitung der Erzeugnisse zu hochwertigen Nahrungsmitteln und die Versorgung der Menschen mit diesen Nahrungsmitteln Hand in Hand geht mit der Ausbildung in biologisch-dynamischer Landwirtschaft, Schulung sowie mit Züchtung und Forschung an den Grundlagen für diese Form der Landbewirtschaftung.

### **Forschung – Züchtung – schulischer Bereich**

Die Bereiche Forschung und Züchtung sowie der schulische Bereich werden hauptsächlich durch die Landbauschule Dottenfelderhof e.V. vertreten, welche 1974 gegründet wurde.

Die Forschung auf dem Dottenfelderhof verfolgt das Ziel, die Pflanzenbau-Wissenschaft mit der biologisch-dynamischen Praxis und der Ausbildung zu verknüpfen. Es bestehen vielfältige Kooperationen mit anderen Institutionen wie beispielsweise dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH), den BBA-Instituten für Biologischen Pflanzenschutz (Darmstadt) und für Integrierten Pflanzenschutz (Kleinmachnow), den landwirtschaftlichen Fakultäten der Universität Bonn und Gießen, sowie dem Fachbereich Ökologische Agrarwissenschaften der Universität Kassel in Witzenhausen oder dem Forschungsinstitut für biologischen Landbau (CH-Frick).

Die Landbauschule Dottenfelderhof ist eine staatlich anerkannte, einjährige Fachschule für biologisch-dynamischen Landbau. Sie richtet sich an Menschen, die eine Berufsausbildung oder eine gleichwertige Tätigkeitszeit im landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Bereich abgeschlossen haben und sich speziell mit der biologisch-dynamischen Wirtschaftsweise auseinandersetzen wollen. Die zahlreichen Forschungsprojekte geben die Möglichkeit, dass die Studierenden der Landbauschule Versuchsfragen für ihre Jahresarbeiten aufgreifen und so an ein wissenschaftliches Vorgehen im Landbau herangeführt werden.

Zusätzlich zu der Forschung wird auf dem Dottenfelderhof eine eigene biologisch-dynamische Gemüse- sowie Getreidezüchtung betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb um die Betriebsgemeinschaft herum stellt der Landbauschule Dottenfelderhof e.V. die Flächen für die Zuchtgärten zur Verfügung, hilft bei der Vermehrung der Sorten und verwendet die gezüchteten Sorten im eigenen Anbau.

Neben der Forschung und der Züchtung ist es ein wichtiges Anliegen der Landbauschule Dottenfelderhof e.V. die Grundprinzipien des biologisch-dynamischen Landbaus mittels diverser Veranstaltungen interessierten Bürgern näher zu bringen. Eine wichtige Einrichtung hierbei ist der Schulbauernhof, der Schüler und Schülerinnen die biologisch-dynamische Landwirtschaft, artgerechte Nutztierhaltung und gesunde Ernährung auf einem funktionierenden Betrieb erlebnisorientiert nahe bringt. Auf dem Dottenfelderhof besteht die Möglichkeit, den kompletten Wertschöpfungsprozess, vom „Sämling bis zum Kunden im Kofferraum“ zu erfahren und zu erleben. Dies stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal dar, das es zu erhalten gilt. Ein wichtiges Element hierbei ist der Erhalt der Vermarktung der Erzeugnisse des Dottenfelderhofs vor Ort.

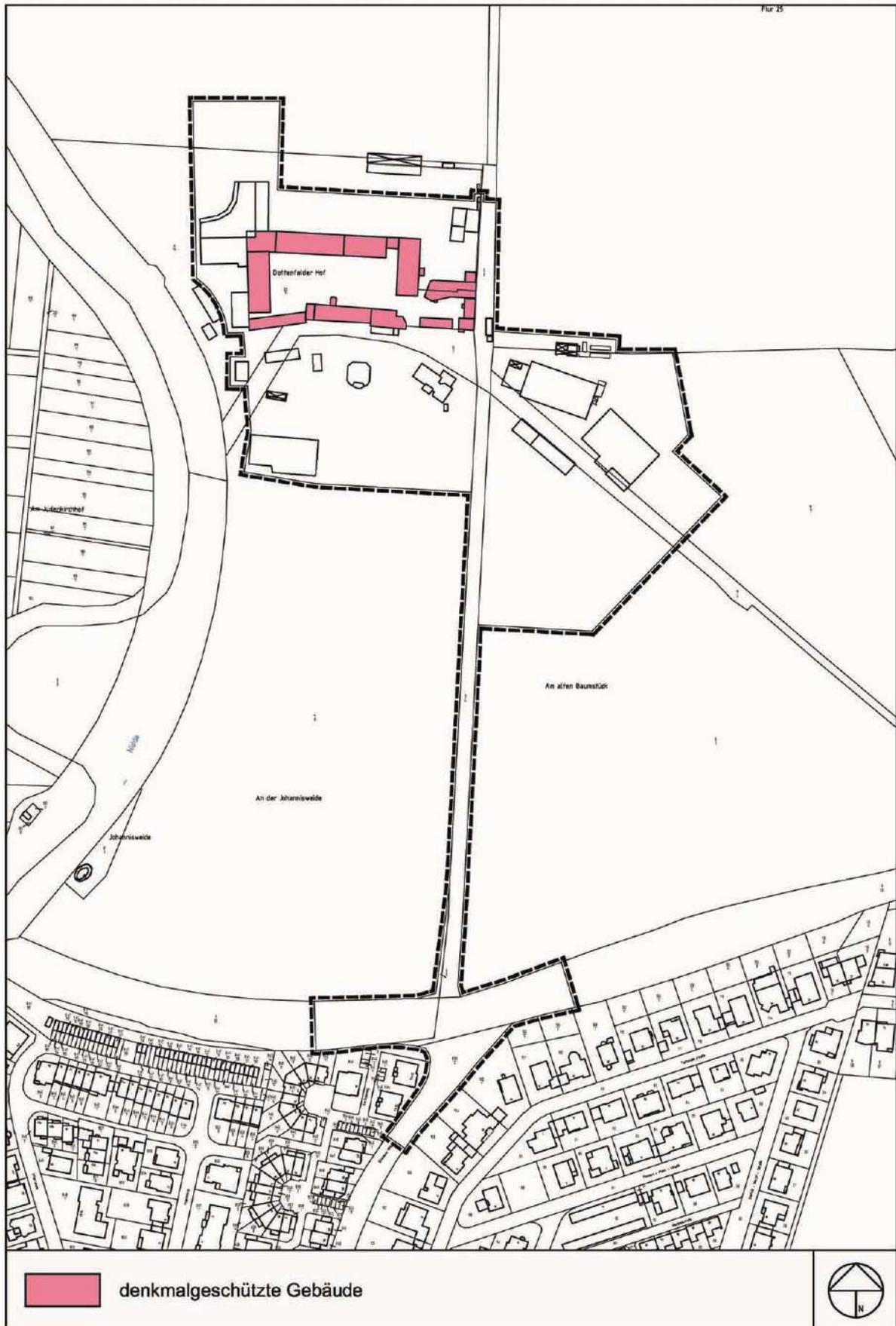


Abbildung 4: Denkmalgeschützte Gebäude des Dottenfelderhofs

## Vermarktung

Zuständig für die Vermarktung der Erzeugnisse des Dottenfelderhofs ist die Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG, welche sich 1981 um die Betriebsgemeinschaft herum gründete, in Zusammenarbeit mit der Dottenfelderhof Laden oHG. Die Vermarktung der Erzeugnisse des Dottenfelderhofes ist über viele Jahre gewachsen und umfasst heute die folgenden Gebiete:

- Direktvermarktung von Ölen aus Lein, Leindotter, Sonnenblumen usw.
- Direktvermarktung von Obst und Gemüse aus der Gärtnerei und der Landwirtschaft
- Direktvermarktung von Apfelprodukten aus eigener Erzeugung: Apfelsaft, Apfelmark, Apfelmus usw.
- Direktvermarktung von anderen Produkten aus Beerenobst: Säfte, Marmeladen, Tiefkühlwaren, Gemüsesäfte usw.
- Direktvermarktung von verarbeiteten Produkten, in der Hauptsache Getreide aus der Landwirtschaft über die Bäckerei und die Konditorei
- Direktvermarktung von verarbeiteten Produkten aus der Milchgewinnung der Landwirtschaft wie bspw. Käse, Quark und Joghurt
- Direktvermarktung der Landwirtschaft aus Rind-, Schweine- und Hühnerfleisch
- Direktvermarktung von Eiern
- Direktvermarktung des Hofes mit eigenen Produkten im Gutsausschank
- Café und Produktverkostung

Ziel der Vermarktung des Dottenfelderhofes ist es, möglichst viele der eigenen Produkte und von Produkten der Kooperationspartner des Dottenfelderhofs auch selbst und vor Ort zu verarbeiten bzw. verarbeiten zu lassen und zu vermarkten. Dieses Ziel ist jedoch nur erreichbar, wenn auch ein breit gefächertes Lebensmittelsortiment in Bio-Qualität angeboten wird, wie dies heute bereits geschieht. Dabei werden vorrangig regionale Produkte zugekauft.

### 6.1.3 Bestand

Derzeit sind alle fünf Schwerpunktbereiche des Dottenfelderhofs in den Räumlichkeiten des historisch gewachsenen Hofguts zersplittert untergebracht, was einen konsequenten Platzmangel und Effizienzverlust zur Folge hat.

Die Verkaufsflächen des Hofladens von 270 m<sup>2</sup> und des Käseladens von 90 m<sup>2</sup> sind in zwei unabhängige Verkaufsräume geteilt untergebracht. Darüber hinaus werden für diese Läden Lagerflächen von ca. 215 m<sup>2</sup> und fünf Kühlräume mit insgesamt 36 m<sup>2</sup> sowie drei Tiefkühltruhen in verschiedenen weit auseinander liegenden Räumen des Hofes genutzt. Ebenso sind die Büros über den Hof verteilt und z.T. in privaten Wohnungen beengt untergebracht. Defizite bestehen bereits heute in der Nutzbarkeit der vorhandenen Räumlichkeiten, wie z.B. Sozialräume oder Toilettenanlagen.

Bedingt durch die dezentrale Nutzung vorhandener Räume und Flächen ist der logistische Ablauf des Betriebs (z.B. Lagerung, Transport, Be- und Entladung) eingeschränkt und nicht wirtschaftlich handhabbar.

Außerdem werden fertige Ladenprodukte aus der Landwirtschaft und Gärtnerei aus Platzmangel im Vorlager der Landwirtschaft umständlich und über mehrere 100 m vom Verkaufsraum entfernt zwischengelagert. Daneben wird der Direktvermarktungswagen für Käse und Brot ebenfalls im Hof beschickt, be- und entladen sowie gereinigt. Auch hierfür sind größere Flächen des Hofinneren hinderlich belegt.

Der Gutsausschank mit Hofcafé ist im Freien mit einer provisorischen Holzüberdachung untergebracht und kann so nicht weiter betrieben werden, da die notwendigen Nebenräume fehlen und diese Funktionen zurzeit in einem Container untergebracht sind.

Der Betrieb der Läden und des dazugehörigen Lagers ist durch die Verteilung und die Enge im Hofinneren umständlich, gefährlich und personalintensiv. Unabhängig davon sind sehr viele Einrichtungen der Läden überaltert (21 Jahre alt) und dringend renovierungsbedürftig.

Die Unterbringung aller für die Vermarktung nötigen Funktionen in den bestehenden Gebäuden ist nicht möglich, da die vorhandenen Flächen nicht ausreichen und die erforderlichen An- und Umbauten das Hofbild zerstören sowie einen viel zu großen Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand erfordern.

Aus diesen Gründen sollen alle für die Vermarktung notwendigen Funktionen unter einem Dach neu zusammengefasst werden. Dadurch sollen in den bestehenden Gebäuden des Hofguts ausreichend Flächen frei werden, um die übrigen Funktionen des Dottenfelderhofs sinnvoll und mit ausreichend Platz neu zu organisieren.

#### **6.1.4 Planung**

##### **Neubau für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten**

Das neue Gebäude für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten soll südöstlich der bestehenden Hofgebäude zusammen mit einem kleinen Vorplatz sowie Besucherparkplätzen errichtet werden (siehe Abbildung 5). Wichtiges Ziel ist die Einfügung des Neubaus in die bestehende Landschaft. Die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes stehen hierbei im Vordergrund.

Der neue Hofladen soll im Erdgeschoss des Neubaus mit einer Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Des Weiteren sind im Erdgeschoss die Unterbringung des Hofcafés, von An- und Auslieferungslager, Kommissionierungs- und Kühlräumen sowie eines Büroraums geplant.

Auf dem Dottenfelderhof als Bio-Vorzeigehof auf internationaler Ebene werden jährlich mehrere hundert Schulklassen und Besuchergruppen aus der Umgebung und der ganzen Welt geführt. Für diese Funktion gibt es bislang keine eigenen Räumlichkeiten. Im neuen Gebäude soll deshalb zusätzlich ein Besuchergruppenraum eingerichtet werden, der auch als Ausstellungsraum dient.

Im Neubau sind die zur Vermarktung dazugehörigen Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Mitarbeiter Toiletten sowie alle Büroräume und ein Besprechungsraum für den Gesamtbetrieb vorgesehen.

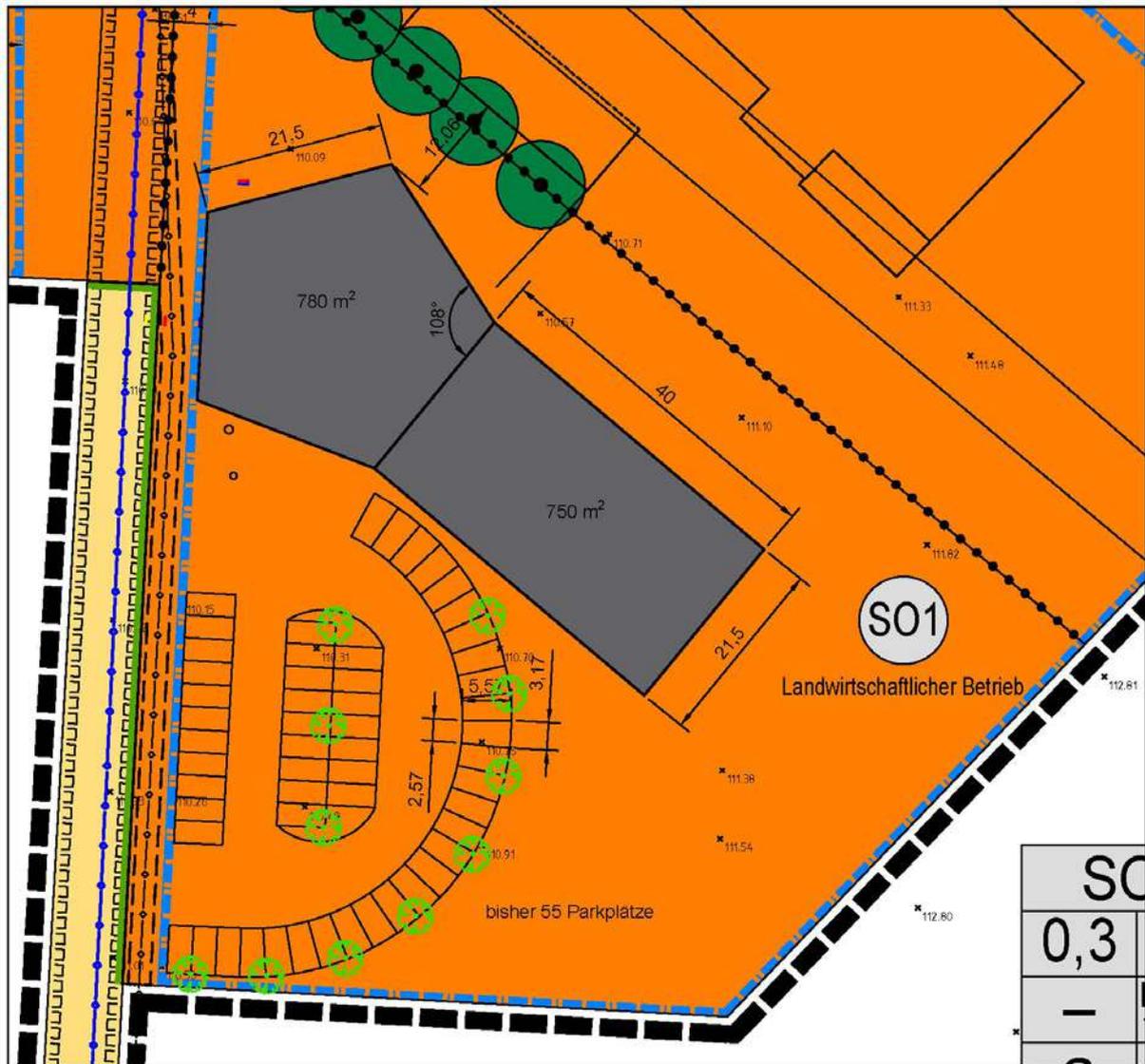
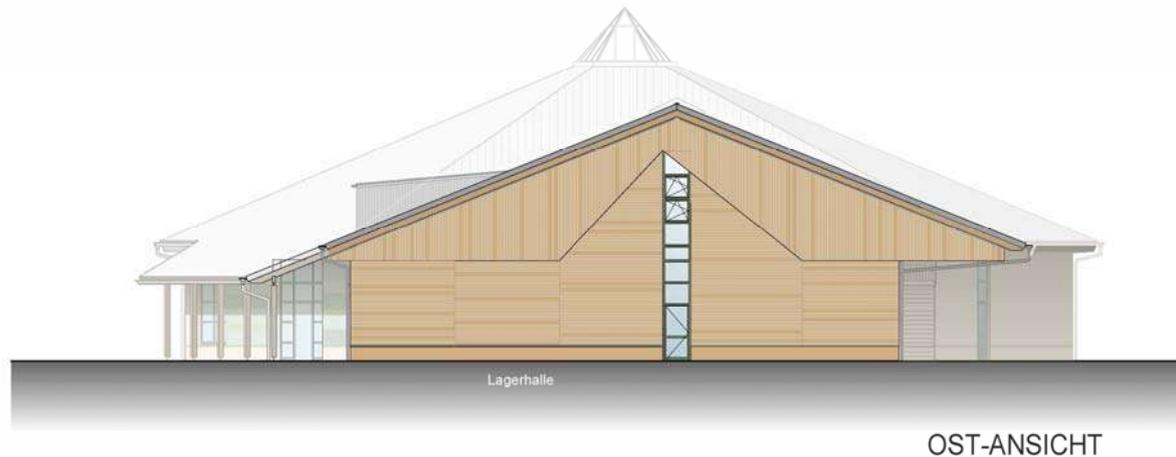


Abbildung 5: Lageplan des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand)



Abbildung 6: Süd-Ansicht des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand, Quelle: Architektenbüro Dipl.-Ing. Peter Fenchel, Frankfurt am Main)



**Abbildung 7:** Ost-Ansicht des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand, Quelle: Architektenbüro Dipl.-Ing. Peter Fenchel, Frankfurt am Main)

### Weitere zukünftig erforderliche Neubauten

Neben dem Neubau für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten soll eine Erweiterung des bestehenden Kuhstalls mit kombiniertem Heulager im Norden des Plangebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Des Weiteren sind der Bau zumindest eines weiteren Wohngebäudes als Altenteiler sowie die Errichtung einer neuen Maschinenhalle und eines neuen Getreidelagers vorgesehen.

### Heizzentrale

Für die Versorgung mit Warmwasser, Heiz- und Kälteenergie befindet sich auf dem Dottenfelderhof eine Energiezentrale im Aufbau. Mittels eines Eiserzeugers wird ein pumpbares Eiskristal/Wasser/Alkohol-Gemenge hergestellt, das Kühlstellen im Gemüselager, der Käseerei und den Laden und Verkaufsräumen per Fernleitung mit Kälte versorgt. Wärme aus diesem Prozess wird zur Brauchwasservorwärmung zurückgewonnen. Ein Ausbau der Kapazitäten um eine Adsorptionskälte ist in Planung. Weiterhin ist ein Hackschnitzel-Blockheizkraftwerk mit 2 x 50 kW elektrischer Leistung und insgesamt 200 kW thermischer Leistung im Aufbau um den Anteil fossiler Energieträger zu reduzieren. Dazu zählt auch der Holzaufbereitungs- und Lagerbereich.

Für das Backen der Holzofenbrote werden auf diesem Platz allein 150 m<sup>3</sup>/Jahr Scheitholz bereitgestellt. Weitere 1.500 m<sup>3</sup>/Jahr Holzhackschnitzel werden in der Endausbaustufe pro Jahr umgeschlagen. Um die Redundanz sicher zu stellen, sind neben den zur Zeit im Käseerei- und Ladengebäude installierten Gasthermen ein Scheitholzkessel als Reserveheizung Teil der Heizzentrale.

### Neuorganisation der Nutzungen der bestehenden Gebäude

Durch den Neubau für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten und die damit verbundene Verlagerung der Vermarktung kann der schon länger bestehenden Notwendigkeit der Neuorganisation des Nutzungskonzeptes der bestehenden Gebäude nachgegangen werden.

Die Versorgungseinheiten für die Bewohner sollen verbessert und ausgebaut werden. Nach der Verlagerung der Vermarktung sollen die Großküche und der Essraum im jetzigen Hofladen untergebracht werden. Eine kleine Selbstversorgungseinheit für die Mitarbeiter soll ebenfalls dort entstehen. Der Käseladen soll für die Herstellung von Käsezubereitungen genutzt werden und die alten frei werdenden Lagerräume sollen in die dringende Neuordnung

der Vorratsräume für die Großküche einbezogen werden und den dringenden Bedarf an Unter- und Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen usw. der Bewohner decken.

### **Standortalternativen**

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

Die speziellen eigenen Produkte aus eigener Züchtung sowie die Produkte aus eigener Verarbeitung, z.B. Brot, Käse, Wurst, Milch, Molkereiprodukte, Getreide, Mehle, Teigwaren, Öle, Säfte, Apfelchips, Eier, Fleischwaren, sollen überwiegend nur vor Ort erhältlich sein, da es eine wichtige Zielsetzung der Landwirtschaftsgemeinschaft ist, Besuchern und Kunden die komplette Wertschöpfungskette „vom Sämling bis zum Kunden im Kofferraum“ zu demonstrieren und damit das Wissen der biologisch-dynamischen Landwirtschaft an die Besucher weiterzugeben und sie für die ökologische Landbewirtschaftung zu sensibilisieren. Der Erlebniseinkauf auf dem Bauernhof mit Einblicken in die Erzeugung und Produktion und einer daraus resultierenden Umweltbildung stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal des Dottenfelderhofs dar, das erhalten werden soll. Alternative Standorte außerhalb des Hofgefüges wie z.B. eine Filiale in der Innenstadt können diese Funktion nicht erfüllen.

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

## **6.2 Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Abzweigung von der Büdinger Straße (L 3008). Die eigentliche Hofanlage wird über einen Zufahrtsweg (Privatstraße) erschlossen, der von der Büdinger Straße abzweigt.

## **6.3 Natur- und Artenschutz**

Regionaler Flächennutzungsplan und Landschaftsplan verdeutlichen, dass der Dottenfelderhof in einem ökologisch bedeutsamen Gebiet am Rande von Bad Vilbel liegt. In diesem Zusammenhang stellen die extensiven Wiesen und die Streuobstflächen die wichtigsten Offenlandbiotope dar, die als landschaftsprägende Elemente erhalten und entwickelt werden sol-

len. Gerade alte Streuobstwiesen stellen nicht zuletzt für seltene oder besonders geschützte Tierarten wichtige Lebensräume dar (z.B. Sommerquartier für Fledermäuse). Viele Baumpflanzungen wurden durch die Betriebsgemeinschaft vorgenommen mit dem Ziel Lebensräume zu schaffen. Aus einer Ackerlandschaft wurde eine Kulturlandschaft. Der Betriebsgemeinschaft ist es daher ein wichtiges Anliegen, die bestehenden Lebensräume zu erhalten und falls dies im konkreten Einzelfall nicht möglich ist, einen entsprechenden Ersatzlebensraum zu schaffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt werden. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2012/2014 im Plangebiet die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Bei den Fledermäusen wurden die Zwergfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen. Bei der Tiergruppe der Vögel wurden insgesamt 35 Arten festgestellt, bei 11 Arten wurden Brutnachweise erbracht. In dem von dem Neubau betroffenen Obstbaumbestand wurden von Steinkauz, Blaumeise, Kohlmeise, Star, evtl. auch Amsel und Singdrossel Brutten erfasst, für den Grünspecht besteht ebenfalls Brutverdacht. Der Mäusebussard und der Turmfalke nutzen das Gebiet als Nahrungssuchraum. In dem Baumbestand um die Hofanlage wurde die Waldohreule verhört und beobachtet. Auch die Schleiereule brütet in der Hofanlage. Steinkäuze wurden zu allen Begehungsterminen im Bereich der Streuobstwiese beobachtet östlich der Zufahrt sowie in den umgebenden Streuobstbeständen. Die künstlichen Brutröhren, die vom Dottenfelderhof angebracht wurden, werden vom Steinkauz regelmäßig genutzt.

Im Jahr 2018 wurden bei einer einmaligen Begehung 25 Brutvogelarten bestätigt. Auch die bereits 2012/2014 festgestellten drei Eulenarten (Schleiereule, Steinkauz und Waldohreule) in den Gebäuden und Gehölzen des Dottenfelderhofes sowie den umliegenden Streuobstwiesen kommen vermutlich weiterhin vor. An oder in den Gebäuden des Dottenfelderhofes sind zudem eine Vielzahl potenzieller Nisthabitate für Vögel vorhanden, insbesondere für Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke und Haustaube.

Es wurden keine streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten nachgewiesen, lediglich außerhalb des Eingriffsgebietes in der Nidda westlich der Hofanlage fand sich mit dem Wasserfrosch bzw. dem Seefrosch eine gefährdete Art. Im geplanten Eingriffsgebiet wurden jedoch keine Exemplare an Amphibien oder Reptilien gefunden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 eintreten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## **6.4 Leitungsbestand**

### **6.4.1 Fernverbindungskabel**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Fernverbindungskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Trasse hierfür ist mit dem Gestattungsvertrag 5840 gesichert.

### 6.4.2 20 kV-Freileitung, 20 kV-Kabel, Transformatorenstation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein unterirdisches 20 kV-Kabel sowie eine Transformatorenstation der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Nördlich des Plangebietes befindet sich des Weiteren eine 20 kV-Freileitung. Für die 20 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen für Gebäude gemäß DIN EN 50423 einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken oder sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit der Fachabteilung der OVAG Netz AG in Friedberg möglich.

### 6.4.3 Gasleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zur Versorgung des Dottenfelderhofes. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Erforderliche Leitungsverlegungen sind mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH abzustimmen.

### 6.4.4 Mineralwasserleitung

Im südlichen Bereich der privaten Zufahrtsstraße zum Dottenfelderhof verläuft parallel zur Büdinger Straße L 3008 eine Mineralwasserleitung der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG, Bad Vilbel.

## 7 Planerische Zielsetzung

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.

Als Art der baulichen Nutzung sollen Sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt werden. Dies impliziert, dass der überwiegende Teil des Plangebietes auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Großteil der bestehenden sowie der geplanten Nutzungen stellen gem. § 35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich dar. Darüber hinaus sollen im Rahmen des Bebauungsplans Nutzungen zugelassen werden, gegen deren Genehmigung auf der Grundlage von § 35 BauGB Bedenken bestehen. Zu nennen ist hier z.B. die Errichtung einer Verkaufsstätte für den Verkauf überwiegend eigener sowie von zugekauften Produkten. Diesbezüglich soll durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass die Verkaufsfläche der Eigenprodukte und der Produkte der Kooperationspartner höher ist als die Verkaufsfläche der zugekauften Produkte.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten abweichend von § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Durch die Aufnahme dieser Regelung soll die Selbstversorgung des Dottenfelderhofes, u.a. über die in Aufbau befindliche Heizzentrale, prinzipiell zulässig sein.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind eine Verkaufsstätte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup>, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen, zulässig. Dadurch soll ein Neubau ermöglicht werden, in dem der Verkauf sowohl von hauseigenen, als auch von zugekauften Produkten, das bisher im bestehenden Hofgefüge provisorisch untergebrachte Hofcafé, dem Verkauf zugeordnete Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Mitarbeiter Toiletten, ein Besuchergruppenraum sowie alle Büroräume und ein Besprechungsraum für den Gesamtbetrieb untergebracht sind.

Für die Verkaufsstätte erfolgt die Festsetzung der zulässigen Sortimente in Form einer Sortimentsliste. 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 festgesetzte Sortimentsliste umfasst das vorhandene Sortiment des bestehenden Hofladens, das auch in dem neuen Hofladen entsprechend angeboten werden soll.

Zusätzlich zu den geplanten Nutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Dadurch soll dem Dottenfelderhof eine Flexibilität in Bezug auf die langfristige Nutzung des geplanten Neubaus gegeben werden.

Unter den Begriff Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe fallen die bäuerlichen oder genossenschaftlichen oder in anderer Weise bewirtschafteten Hofstellen mit den Wirtschaftsgebäuden und alle baulichen Anlagen, von denen aus landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet werden. Dies sind u.a. die Stallungen mit den Düngestätten (für Jauche, Fest- und Flüssigmist), Scheunen, Futter- und Getreidesilos, Gärfutterbehälter, Unterstellräume (Schuppen) für Maschinen und Geräte sowie sonstige Spezialeinrichtungen entsprechend der besonderen Betriebsform. Zu den Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse fallen bspw. Molkereien, sonstige milchverarbeitende Betriebe, Käsereien, Mühlen für Getreide und Öl, Brennereien, Bäckereien, Kartoffelschälbetriebe, Keltereien, Mostereien, Sägewerke, Getreidespeicher, Silos, Holzverarbeitungsbetriebe, Eiersammel- und Verwertungsstellen sowie sonstige landwirtschaftliche Absatzgenossenschaften, Brauereien (Verarbeitung von Hopfen und Gerste), Schlachthaus, Wurstfabrik, Kartoffel-Dämpfanlagen, Tabak- und Konservenfabriken und Grünfüttertrocknungsanlagen.

Die Berechnung der Verkaufsfläche erfolgt gemäß dem Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04). Danach sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche neben den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie die Fläche des Windfangs einzubeziehen. Diese prägen in städtebaulicher Hinsicht die

Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Zur Präzisierung führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass die Flächen die vom Kunden zwar aus hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt, zur Verkaufsfläche hinzu zu rechnen sind. Nicht einzubeziehen sind dagegen die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.

Die genaue Definition des Begriffs „funktionaler Zusammenhang“ erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. U.a. beinhaltet dies die vertragliche Regelung, dass der überwiegende Teil der Verkaufsfläche mit Produkten bestückt wird, die in Kooperation und vor Ort produziert werden bzw. im Auftrag des Dottenfelderhofs zu seinen Produkten von Dritten hergestellt werden. Die Voraussetzung, dass die Verkaufsstätte, die Schank- und Speisewirtschaft sowie die Geschäfts- und Bürogebäude in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen (dies impliziert sinngemäß auch die dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die außerhalb des Plangebietes liegen), gewährleistet, dass kein „normaler“ Lebensmittelmarkt bzw. keine „gewöhnliche“ Schank- und Speisewirtschaft oder Geschäfts- und Büronutzung auf der „grünen Wiese“ (losgelöst vom übrigen Betrieb) entstehen, sondern eine Verkaufsstätte, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Geschäfts- und Bürogebäude, die dem Zweck des Erlebniseinkaufs auf dem Bauernhof mit Einblicken in die Erzeugung und Produktion und einer daraus resultierenden Umweltbildung gerecht werden.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 5 und SO 6 sind entsprechend den bestehenden und geplanten Nutzungen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind ebenso wie in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 5 und SO 6 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Zusätzlich sind eine Schank- und Speisewirtschaft, die den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Büro- und Geschäftsgebäude, ein Schullandheim und eine Schulungsstätte sowie Veranstaltungs- und Versammlungsstätten zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 umfasst im Wesentlichen das denkmalgeschützte Hofgefüge. In diesen Gebäuden wohnen schon seit jeher die Betriebsinhaber, dessen Familien sowie sonstige Betriebsangehörige. Durch die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft, von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie Veranstaltungs- und Versammlungsstätten wird den übrigen bestehenden und geplanten Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 3 gerecht. Wesentlich sind hier Nutzungen in Zusammenhang mit den Bereichen Forschung und Weiterbildung.

Zusätzlich erfolgen die Festsetzung eines Schullandheims und einer Schulungsstätte. Schullandheime und Schulungsstätten sind pädagogische, die Schule ergänzende Einrichtungen, in denen sich Erziehung und Unterricht in besonderer Form vollziehen. Zielsetzung in Bezug auf den Dottenfelderhof ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbundene Ausbildungsstätte bzw. den Schulbauernhof. Durch die Zulässigkeit eines Schullandheims und einer Schulungsstätte ist u.a. auch die Errichtung von Räumlichkeiten zum mehrtägigen Aufenthalt von Schulklassen oder Kindern im Rahmen eines Ferienprogramms auf dem Dottenfelderhof möglich.

Für die Schank- und Speisewirtschaft, die Büro- und Geschäftsgebäude, das Schullandheim und die Schulungsstätte sowie die Veranstaltungs- und Versammlungsstätten wird aus den gleichen Gründen wie im Sonstigen Sondergebiet SO 1 festgesetzt, dass diese in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen müssen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 sind entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung lediglich Wohngebäude, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen, zulässig. Damit soll der Bedarf an ausreichend Wohnraum für die Betriebsinhaber, dessen Familien und den sonstigen Betriebsangehörigen gedeckt werden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 6 werden Grundflächenzahlen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden festgesetzt (s. Tabelle 2). Dabei wird sich auf die potenziellen Vorhaben des Dottenfelderhofs beschränkt, die dem Zeithorizont des Bebauungsplans entsprechen. Bei einem Bebauungsplan kann in der Regel von einem Planungshorizont von 10 Jahren ausgegangen werden. Durch die Zugrundelegung lediglich der potenziellen Vorhaben bei der Berechnung der Grundflächenzahlen, wird die Neuinanspruchnahme von Flächen auf das tatsächlich notwendige Maß begrenzt. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen kann im Plangebiet eine maximale Fläche von rund 11.857 m<sup>2</sup> neu überbaut werden. Damit wird der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ Rechnung getragen. Gleichzeitig wird dem Dottenfelderhof ein ausreichendes Entwicklungspotenzial gegeben.

Die Höhenentwicklung der bestehenden sowie der geplanten Gebäude wird in dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 durch die Festsetzung einer GFZ von 1,2 sowie der Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 4, SO 5 und SO 6 wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen geregelt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das bestehende Landschaftsbild der Kulturlandschaft einfügt. Die eindeutige Bestimmung der festgesetzten Höhen erfolgt durch die Festsetzung von NN-Höhen als unterer Bezugspunkt. Diese resultieren aus einem aktuellen Höhenaufmaß des Dottenfelderhofes durch das Vermessungsbüro Grandjean & Kollegen, Frankfurt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Für das Sonstige Sondergebiet SO 4 erfolgt zusätzlich zur Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe die Festsetzung einer GFZ von 0,5. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen. Die Festsetzung einer GFZ dient der Feinsteuerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in diesem Bereich.

	Größe	GRZ - Bestand	GRZ - Planung	Überbaute Fläche - Bestand	Maximal überbaute Fläche - Planung
<b>SO 1</b>	8.230 m <sup>2</sup>	0,0	0,3	0 m <sup>2</sup>	2.469 m <sup>2</sup>
<b>SO 2</b>	6.962 m <sup>2</sup>	0,2	0,6	1.367 m <sup>2</sup>	4.177 m <sup>2</sup>
<b>SO 3</b>	12.986 m <sup>2</sup>	0,33	0,5	4.339 m <sup>2</sup>	6.493 m <sup>2</sup>
<b>SO 4</b>	8.442 m <sup>2</sup>	0,06	0,2	544 m <sup>2</sup>	1.688 m <sup>2</sup>
<b>SO 5</b>	2.400 m <sup>2</sup>	0,34	0,5	826 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>SO 6</b>	11.208 m <sup>2</sup>	0,24	0,5	2.698 m <sup>2</sup>	5.604 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>50.228 m<sup>2</sup></b>			<b>9.774 m<sup>2</sup></b>	<b>21.631 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 2: Erhöhung der überbaubaren Fläche im Plangebiet durch die festgesetzten Grundflächenzahlen**

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 6 ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Gebieten sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,0 m, jedoch maximal 160,0 m betragen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 6 wird den bestehenden sowie geplanten landwirtschaftlich genutzten Hallen sowie dem geplanten Gebäude für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten entsprochen.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Es trifft weder die offene noch die geschlossene Bauweise zu. Eine eindeutige abweichende Bauweise lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Bauformen der Gebäude, die teilweise denkmalgeschützt sind, nicht definieren. Daher kann die Festsetzung einer Bauweise in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 unterbleiben.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 4 und SO 5 ist die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zielsetzung ist die Anordnung der geplanten Gebäude im Funktionszusammenhang mit den bestehenden Gebäuden. Dadurch soll eine Zersiedelung der Landschaft weitestgehend vermieden werden.

### 8.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Um eine sinnvolle Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf dem Grundstück zu gewährleisten, sind Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO 1 nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geplant ist die Anordnung eines kompakten Besucherparkplatzes mit rund 60 Stellplätzen im Sonstigen Sondergebiet SO 1. Dadurch soll der Besucherverkehr künftig südlich der Hofanlage untergebracht werden, so dass die bestehende Hofanlage von Besucherverkehr weitestgehend freigehalten wird.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 bis SO 6 soll hingegen eine flexible Anordnung der Stellplätze ermöglicht werden. Hier sollen, wie im Bestand bereits der Fall, Mitarbeiterstellplätze sowie Stellplätze für die Bewohner und sonstige landwirtschaftliche Fahrzeuge untergebracht werden. Dies umfasst in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 bis SO 6 auch Carports. Garagen sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 bis SO 6 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine räumliche Zuordnung zu den funktional zugehörigen Gebäuden erfolgt.

### 8.5 Verkehrsflächen

Es erfolgt die Festsetzung sowohl von öffentlichen Verkehrsflächen (Knotenpunkt Büdinger Straße – Gronauer Weg) als auch von privaten Verkehrsflächen von der Abzweigung von der Büdinger Straße (L 3008) (Zufahrtsstraße zum Dottenfelderhof).

### 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt:

- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze

- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Versickerung bzw. Verwendung des anfallenden Niederschlagwassers bei Neubauten
- Verbindliche Pflanzliste für Gehölzpflanzungen
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bauerngärten
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen

## 8.7 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Planung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 211.636 Punkten. Das Kompensationskonzept sieht folgenden Ausgleich vor:

Bereits im Jahr 2014 wurden Kompensationsmaßnahmen vom Dottenfelder Hof durchgeführt. Dabei handelt es sich um die Neuanlage von Streuobstwiesen, Anpflanzung von Hecken sowie Grünlandextensivierung im direkten Umfeld der Hofanlage. Die hier bereits erzielten 65.780 Biotopwertpunkte werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan angerechnet. Es verbleibt somit ein Biotopwertdefizit von 145.856 Punkten.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt direkt auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen eine Umwandlung der intensiven Weidenutzung in eine extensiv genutzte Frischwiese. Zusätzlich werden in dem betreffenden Bereich (bis zur Büdinger Straße) 50 zusätzliche Obstbäume gepflanzt.

Das durch die Planung ermittelte Defizit wird somit vollständig kompensiert.

Die beschriebenen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Dottenfelderhof und der Stadt Bad Vilbel geregelt.

## 8.8 Sonstige Festsetzungen

### 8.8.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen sowie der Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche sowie der Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 soll die öffentliche Durchwegung der privaten Straßenverkehrsfläche und der privaten Bauflächen in nördlicher Richtung gewährleistet werden. Zielgruppen des festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechts sind der landwirtschaftliche Durchgangsverkehr, der Fuß- und Radwegeverkehr des Regionalparkkorridors, die Bewohner, Beschäftigten und Besucher des Dottenfelderhofes sowie Dienstfahrzeuge der Stadt Bad Vilbel und Feuerwehrfahrzeuge für den Sportplatz Dortelweil. Zudem befinden sich innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit ein unterirdisches 20 kV-Kabel, Fernverbindungskabel sowie eine Mineralwasserleitung der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG. Die Zugänglichkeit der entsprechenden Leitungsträger ist durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

## 9 Begründung der Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 9.1 Dachform

Ein Großteil der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO3 ist als Ensemble denkmalrechtlich geschützt. Die Dachformen prägen den historischen Charakter und das Erscheinungsbild der Hofanlage wesentlich, weshalb hier nur Satteldächer und Walmdächer zulässig sind.

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.

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.

## 10 Erschließung

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ mit Datum April 2018 erstellt.<sup>a</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrliche Erschließung zum Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ überprüft und -ggfs. über erforderliche Maßnahmen nachgewiesen werden.*

*Hierzu wurden zunächst die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Unter Hinzunahme der ermittelten Neuverkehrsfahrten als Folge der geplanten Vermarktungshalle konnten die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen 2030/35 abgeleitet werden. Diese bildeten die Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotenpunktes „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9).*

*Die Ermittlung der Neuverkehrsfahrten verdeutlicht, dass sich die Verkehrsmengen am Dottenfelderhof durch die geplanten Maßnahmen kaum verändern werden. Insgesamt wurden für die Bemessungsspitzenstunde nur je rund 15 neue An- und Abfahrten prognostiziert. Bei einer derzeitigen Knotenpunktsbelastung von rund 1.900 Kfz/h ist dies nur ein sehr geringer Anteil.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt die künftigen Verkehrsmengen in mindestens „ausreichender“ Weise (QSV = D) aufnehmen und abwickeln kann. Hierzu ist jedoch der Einfluss der bereits vorhandenen Fußgängerschutzanlage (FSA) erforderlich. Diese greift auf Anforderung durch Fußgänger, Radfahrer und z.T. durch die Fahrzeuge aus dem Gronauer Weg in die Verkehrsabläufe ein und sperrt regelmäßig für jeweils rund 20 Sekunden die Hauptrichtungen auf der L 3008. In diesen Zeiträumen können die Nebenrichtungen den Knotenpunkt „frei“ von den Verkehren auf der hochbelasteten L 3008 befahren.*

*Aus verkehrstechnischer Sicht ist ergänzend zu den bereits umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Zufahrtsweg von und zum Dottenfelderhof zu empfehlen -und in der derzei-*

tigen Planung auch vorgesehen- einen Linksabbiegerstreifen auszubauen. Darüber hinausgehende Um- und Ausbaumaßnahmen sind am Knotenpunkt KP-9 nicht erforderlich.

Zusammenfassend zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ mit den genannten Veränderungen am Knotenpunkt und in der Zufahrt auch in Zukunft gesichert ist.<sup>b</sup>

## 11 Ver- und Entsorgung

### 11.1 Trinkwasserversorgung

Der Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, mit Bescheid vom 09.08.2011 gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Erlaubnis erteilt, aus dem Brunnen in der Gemarkung Gronau, Flur 24, Flurstück Nr. 4/13 Grundwasser bis maximal 17.000 m<sup>3</sup>/a und 50 m<sup>3</sup>/d für die Trink- und Brauchwasserversorgung zu entnehmen. Die Erlaubnis wurde befristet bis zum 31.12.2031 erteilt. Die Trinkwasserversorgung des Dottenfelderhofes ist daher als gesichert anzusehen. Auch ein in Zukunft höherer Verbrauch durch die Errichtung des Gebäudes für den Hofladen sowie weitere Entwicklungsvorhaben, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, sind durch die Entnahmemenge von 17.000 m<sup>3</sup>/a und 50 m<sup>3</sup>/d ausreichend abgedeckt.

Das Trinkwasser wird auf dem genannten Flurstück mittels einer Brunnenkreislumpumpe entnommen. Die Aufarbeitung des Wassers (Enteisung) befindet sich im Gebäude unter der Käseerei und ist ebenfalls Bestandteil der Genehmigung. Das Trinkwasser entspricht nach der Aufbereitung den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und wird regelmäßig überwacht.

### 11.2 Löschwasserversorgung

Durch das Büro Brandschutz Beratung Steiz BBS, Weilburg, wurde mit Datum vom 07.04.2018 ein Löschwasserkonzept für den Dottenfelderhof vorgelegt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

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

*1.600 l/min*

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

#### **Gegeben:**

*Auf dem gesamten Gelände des Dottenfelder Hofes besteht keine öffentliche Wasserversorgung. An der Zufahrt zum Gelände von Büdinger Straße L 3008 (gegenüber Waschhalle) besteht ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Schüttung reicht aus für 50 m<sup>3</sup> über Stunden. Der Brunnen ist bauaufsichtlich genehmigt.*

*Direkt gegenüber der Bäckerei ist ein Löschwasserbehälter mit 70 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen im Boden eingelassen. Der ist nach DIN 14230 ausgeführt. Der Behälter ist mit einer Deckschicht von 1,5 m bedeckt.*

Weiterhin gibt es aus unserer Perspektive den Bestandsschutz für die Löschwasserentnahmestelle aus der Nidda (nach DIN 14210 als Treppe zum Fluss, siehe Karte).

Der Löschwasserbrunnen sowie der Löschwasserbehälter sind mit fest eingebauten Saugrohren 150 mm und A-Festkupplung versehen. Es sind zusätzlich an beiden Entnahmestellen A-Saugrohre mit Saugrohrschüsseln versehen.

Die Löschwasserentnahmestelle an der Nidda ist mit 4 A-Saugschläuchen, A-Saugrohrventil, Schutzkorb für Saugrohrventil, Halte- und Ventilleine sowie 4 Saugschlauchschlüssel bestückt. Alles ist in einer Wetterschutzhülle untergebracht.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen an den Löschwasserentnahmestellen sind so befestigt, 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 der Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.“

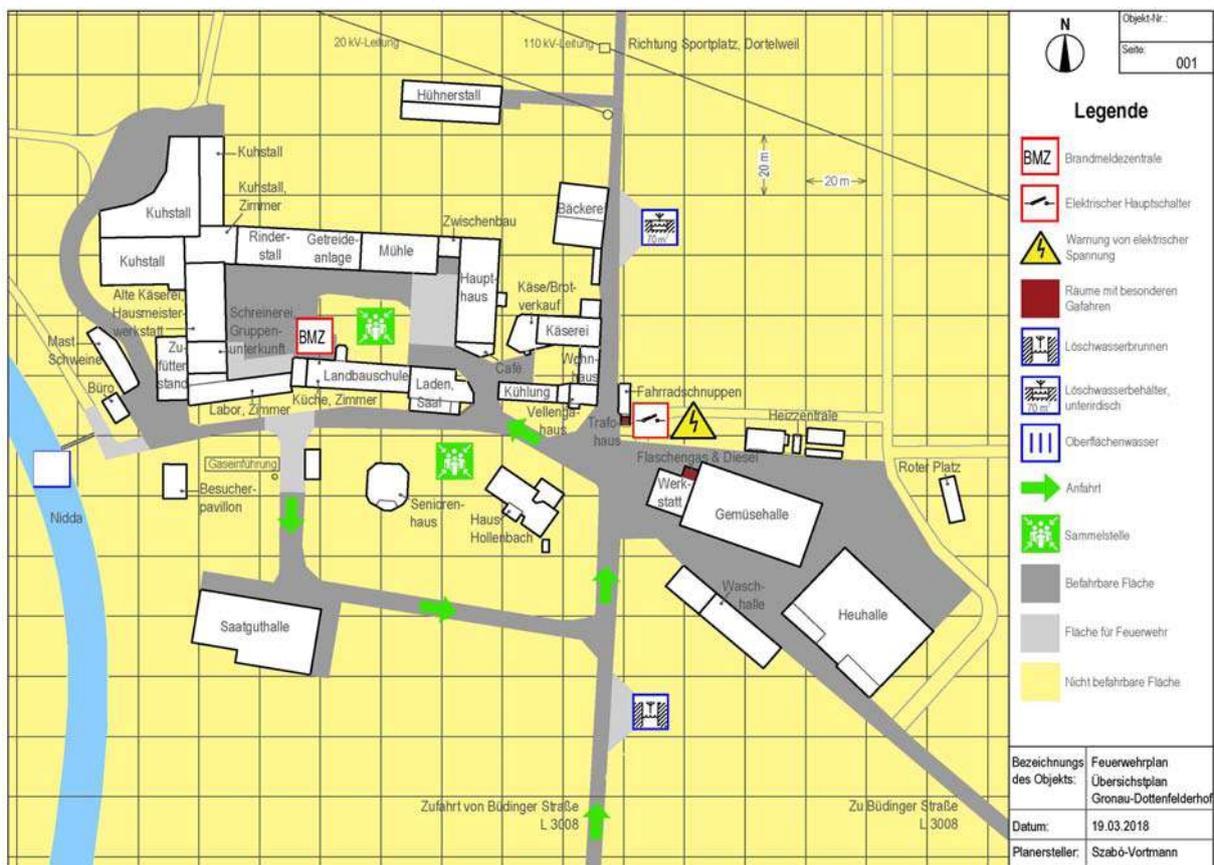


Abbildung 8: Feuerwehrplan Übersichtsplan Gronau-Dottenfelderhof

### 11.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der bestehenden Hofanlage ist grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Niederschlagswasser ist auf Freiflächen zu versickern.

Schmutzwasser ist an die Druckleitung aus Gronau anzuschließen. Die Druckleitung ist grundbuchamtlich abzusichern.

Für das Abwasser aus der geplanten Schank- und Speisewirtschaft und der Käserei sind Abscheideanlagen einzuplanen.

## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ .....	20
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main .....	22
Abbildung 3:	Ausgleich Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	23
Abbildung 4:	Denkmalgeschützte Gebäude des Dottenfelderhofs .....	26
Abbildung 5:	Lageplan des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand).....	29
Abbildung 6:	Süd-Ansicht des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand, Quelle: Architektenbüro Dipl.-Ing. Peter Fenchel, Frankfurt am Main).....	29
Abbildung 7:	Ost-Ansicht des geplanten Neubaus für den Verkauf von überwiegend eigenen Produkten (unverbindlicher Planungsstand, Quelle: Architektenbüro Dipl.-Ing. Peter Fenchel, Frankfurt am Main).....	30
Abbildung 8:	Feuerwehrplan Übersichtsplan Gronau-Dottenfelderhof .....	41

### 2 Tabellenverzeichnis

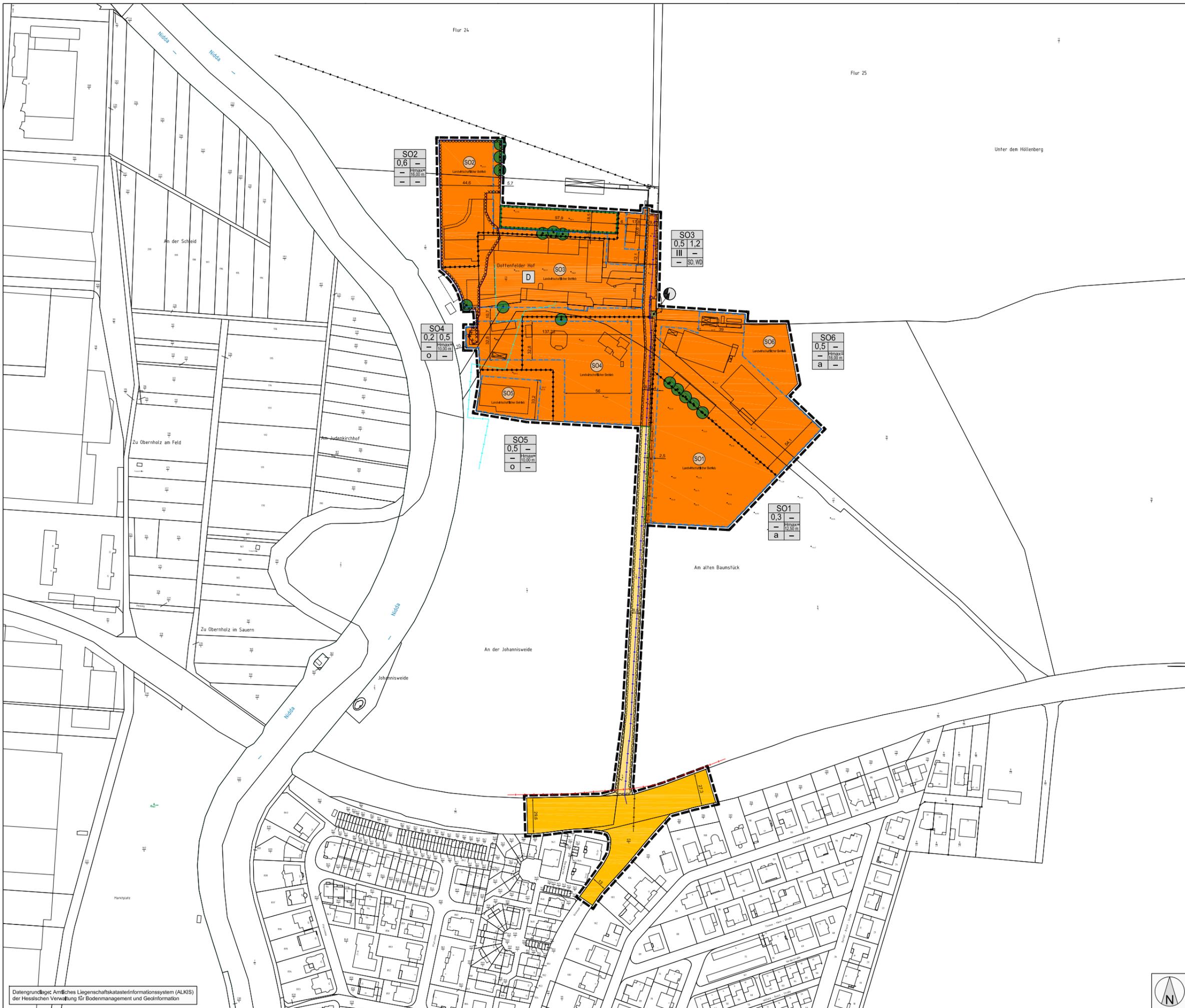
Tabelle 1:	Neu auszuweisende Bauflächen innerhalb des Plangebietes .....	21
Tabelle 2:	Erhöhung der überbaubaren Fläche im Plangebiet durch die festgesetzten Grundflächenzahlen .....	36

## H Quellenangaben

---

<sup>a</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Dottenfelderhof“); April 2018

<sup>b</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Dottenfelderhof“); April 2018, Seite 15



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.4.2. Sonstiges Sondergebiet SO  
Landwirtschaftlicher Betrieb

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO1		Art der baulichen Nutzung	
0,3	—	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
—	—	Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe
a	—	Bauweise	Dachformen

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Freileitung (oberirdisch)

Maststandort der 20 kV-Freileitung

20 kV-Kabel (unterirdisch)

Gaskleitung (unterirdisch)

Fernverbindungskabel (unterirdisch)

Mineralwasserleitung (unterirdisch)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Anpflanzen von Bäumen

13.2. Erhalt von Bäumen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

14.3. Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG zu belastende Flächen

15.11. Nachrichtliche Übernahme  
hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15.15. Bestehende Geländehöhen über NN (Normalnull)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

**Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan "Dottenfelderhof"**

Bearbeiter: Horn  
Plannr.: 1112\_S-BPL  
Datum: 21.09.2018

Maßstab: 1:1000  
Format: DIN A0

**Satzung**



**Bebauungsplan „Dottenfelder Hof“**

---

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Aufgestellt im Auftrag der  
Landwirtschaftsgemeinschaft  
Dottenfelderhof KG

September 2018



Büro für  
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:  
Dipl. Geogr. Johannes Wolf  
Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2	Räumliche Lage des Plangebiets .....	5
1.3	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	11
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>13</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	13
2.1.1	Schutzgut Fauna und Flora .....	13
2.1.2	Schutzgut Boden .....	15
2.1.3	Schutzgut Wasser.....	18
2.1.4	Schutzgut Klima.....	18
2.1.5	Schutzgut Landschaft/ Erholung.....	19
2.1.6	Mensch .....	19
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	19
2.1.8	Biologische Vielfalt.....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ....	20
2.2.1	Schutzgut Fauna und Flora .....	20
2.2.2	Schutzgut Boden .....	21
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	22
2.2.4	Schutzgut Klima.....	22
2.2.5	Schutzgut Landschaft/Erholung.....	23
2.2.6	Mensch .....	23
2.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	23
2.2.8	Biologische Vielfalt.....	23
2.2.9	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	23
2.1.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	24
2.2.11	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	24
2.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	24
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.4	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung .....	25
2.5	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen .....	26
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	29

<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>30</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31

## **ANLAGEN**

1. Bestandsplan 1:2.000 (2014, aktualisiert 2018)
2. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Dottenfelder Hof der Stadt Bad Vilbel; Institut für Tierökologie und Naturbildung; Gonterskirchen; 15.10.2012, aktualisiert 28.03.2014
3. Kurzbericht zur Aktualisierung des Fachbeitrags Artenschutz; 22.04.2018

## 1. EINLEITUNG

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

Da das Bauleitplanverfahren gemäß Überleitungsvorschrift 245c BauGB<sub>2017</sub> nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird, erfolgt hinsichtlich des Umweltberichtes keine Anpassung an die inzwischen geltende Anlage 1 BauGB<sub>2017</sub>.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Dottenfelder Hof“ beinhaltet die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Hofanlage sowie die Festlegung von baulichen Entwicklungspotenzialen. Auf Grund der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll durch den Bebauungsplan die für die langfristige Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes dringend erforderliche Erweiterung des Hofes planungsrechtlich festgesetzt werden. Ferner werden im Bebauungsplan erschließungstechnische Belange geregelt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel E.1, E.8 und E.9) verwiesen.

#### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) „Landwirtschaftlicher Betrieb“ mit Festlegung zulässiger Nutzungsarten
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 bis 0,6 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. 1,2
- Max. Gebäudehöhen 10 bis 16 m
- Überbaubare Flächen (Baugrenzen)
- Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen
- Verkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen nach § 81 HBO zur Gestaltung von Stellplätzen und Dachformen
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (Denkmalschutz, Pflanzliste, Heilquellenschutzgebiet).

### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Im Bebauungsplan werden folgende bodenrelevante Festsetzungen getroffen:

Sondergebiet	50.228 m <sup>2</sup>	davon...	
		max. überbaubare Fläche	21.631 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	8.408 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>58.636 m<sup>2</sup></b>		

Der durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Flächen gegenüber der Bestandsbebauung (9.774 m<sup>2</sup>) für eine zusätzliche Bebauung ermöglichte Bedarf an Grund und Boden beträgt rund 11.850 m<sup>2</sup> (1,185 ha).

## 1.2 Räumliche Lage des Plangebiets



Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt rund 5,86 ha (davon 0,84 ha öffentliche und private Verkehrsfläche) liegt nordöstlich der Kernstadt von Bad Vilbel nördlich der Büdinger Straße (L 3008). Westlich des Plangebietes verläuft die Nidda, südlich der Büdinger Straße befindet sich ein Wohngebiet.

Der Dottenfelder Hof ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nördlich des Hofgutes verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Das Relief im Gebiet liegt relativ eben auf ca. 110 m üNN.

**Abbildung 1:** Lage des Dottenfelder Hofes

Luftbild: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Naturräumlich<sup>1</sup> liegt das Plangebiet in der „Friedberger Wetterau“, welche im Nordwesten von den Höhen des Taunus begrenzt wird und im Südwesten in das Main-Taunusvorland übergeht. Östlich grenzt direkt an das Plangebiet die Naturraumeinheit „Talaue der Nidda“ an, welche die „Friedberger Wetterau“ von der „Heldenbergener Wetterau“ trennt.

<sup>1</sup> Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main; Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung; Bad Godesberg 1967.

### 1.3 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und Erholung werden in verschiedenen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen des Umweltschutzes - bezogen auf den Bebauungsplan „Dottenfelder Hof“ - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung bisher berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Grünordnerische Festsetzungen - Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz - Durchführung einer Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Langfristige Sicherung des Hofes durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Grünordnerische Festsetzungen - Erhaltung von Bäumen - Gestaltungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Beschränkung auf unbedingt erforderliche Flächen zur Sicherung des Betriebes

**Tabelle 1:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen - Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen - Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Beschränkung auf unbedingt erforderliche Flächen zur Sicherung des Betriebes - Beschränkung der GRZ - Sicherung des Oberbodens - Festsetzung wasser-durchlässiger Stellplätze - Begrünung von Flachdächern - Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen
§ 1 ff. BBodSchV	Altlasten, Gefahrenabwehr, Sanierung, Vorsorge	- keine Altlasten im Gebiet vorhanden - es sind keine Nutzungen zulässig, von denen eine Gefahr für den Boden ausgehen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasser-durchlässiger Stellplätze
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Verkehrsuntersuchung

**Tabelle 1:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Forstgesetz (HFG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

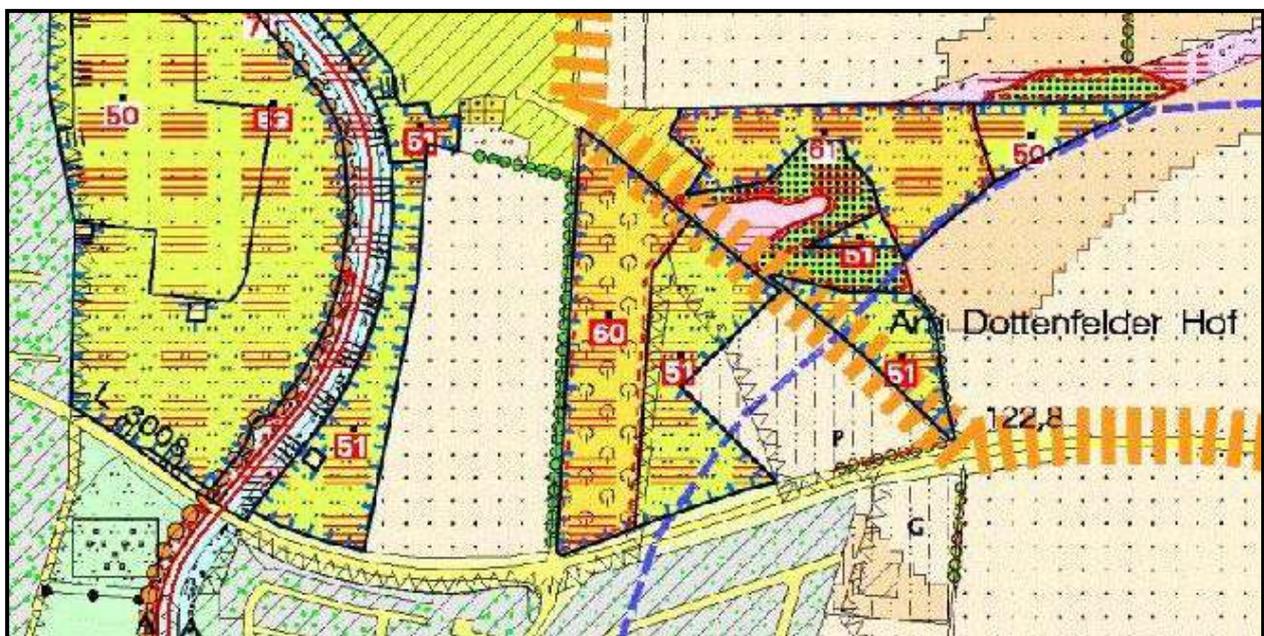
welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen und im Rahmen der Bauleitplanung generell zu berücksichtigen sind.

Als Fachplan liegt für das Plangebiet der Landschaftsplan 2000 des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) - heute Regionalverband FrankfurtRheinMain - vor, der bis zur Fertigstellung des Landschaftsplans für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain vorerst weiterhin gültig und als abwägungsrelevante Unterlage in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes ist der Bereich östlich der Zufahrtsstraße zum Hof als „Biotopverbundgebiet mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ dargestellt.

Unter der Maßnahmen-Nr. 60 ist dargelegt, dass es sich bei dem auf dieser Fläche vorhandenen Streuobstbestand um einen geschützten Lebensraum nach § 23 (1) HENatG (alt) handelt, dessen extensive Nutzung beibehalten werden sollte.

Entlang der Nidda ist ein Streifen als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung mesophiler Frischwiesen und -weiden (Maßnahmen-Nr. 51)“ dargestellt. Der Bereich zwischen diesen beiden Flächen ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2000 des UVF  
Quelle: Kartenserver des Planungsverbandes FrankfurtRheinMain

Die Ziele und Empfehlungen des Landschaftsplans wurden im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums FrankfurtRheinMain berücksichtigt und die Flächen Nr. 51 und 60 aus dem Landschaftsplan als „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sowie als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ ist gemäß Zielsetzung des RegFNP den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen beizumessen und insbesondere die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden. Gleichzeitig sollen in diesen „ökologisch bedeutsamen Flächen“ zum Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems Kompensationsmaßnahmen konzentriert werden.

Das gesamte Plangebiet liegt zudem innerhalb einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit überlagerten Darstellungen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“.

Die Zufahrtsstraße zum Hof sowie der Lauf der Nidda sind als „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ ausgewiesen. Der Bereich entlang der Nidda ist zudem als „Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz“ dargestellt.

Ein Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich des Dottenfelderhofes sowie ein Antrag auf Ausnahme zum Flächenausgleich gemäß Richtlinie vom 29.04.2015 wurden am 02.01.2018 beim Regionalverband Frankfurt Rhein Main eingereicht. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Festlegung zum Ausgleich des Regionalen Grünzuges (vgl. auch Begründung Kapitel E.3.1).

Die folgende Auflistung zeigt die im RegFNP für die einzelnen Darstellungen getroffenen Ziele und wie diese in der Planung berücksichtigt werden.

Darstellung	Ziel(e)	Berücksichtigung
Fläche für die Landbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung.</li> <li>- Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung und zum Anbau nachwachsender Rohstoffe.</li> <li>- Grundwasserentnahmen sind möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung dient der langfristigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes.</li> <li>- Beschränkung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das unbedingt notwendige.</li> </ul>
Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen (einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes) innerhalb der Regionalen Grünzüge zur Stärkung der Freiraumsicherung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen bleiben erhalten.</li> </ul>

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung

Darstellung	Ziel(e)	Berücksichtigung
Vorranggebiet Regionaler Grünzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung von großen, zusammenhängenden, unbesiedelten Flächen sowie Gestaltung als wesentliche Gliederungselemente in der Landschaft.</li> <li>- Keine Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen.</li> <li>- Keine weitere Siedlungstätigkeit. Abweichungen nur aus Gründen des Gemeinwohls und bei gleichzeitiger Schaffung neuer Kompensationsflächen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiflächen auf das für die langfristige Sicherung des Betriebes erforderliche Mindestmaß.</li> <li>- Beanspruchung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Betrieb, somit keine Zersiedelung der Landschaft.</li> <li>- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.</li> <li>- Kompensation des Grünzuges an andere Stelle.</li> </ul>
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie von Kalt- und Frischluftabflussschneisen im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen.</li> <li>- Freihaltung von Bebauung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiflächen auf das für die langfristige Sicherung des Betriebes erforderliche Mindestmaß.</li> </ul>
Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonders schützenswerte Bereiche für die Grundwassersicherung und den Grundwasserschutz.</li> <li>- In der Abwägung hoher Stellenwert gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiflächen auf das für die langfristige Sicherung des Betriebes erforderliche Mindestmaß.</li> <li>- Kein grundwassergefährdendes Vorhaben.</li> </ul>
Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der Überschwemmungsgebiete und Retentionsräume sowie des Hochwasserabflusses.</li> <li>- Freihaltung überflutungsgefährdeter Bereiche.</li> <li>- Keine Bebauung, Versiegelung oder Aufschüttungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausreichender Abstand des geplanten Neubaus zum Niddaufer.</li> </ul>

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung (Fortsetzung)

Im Vorentwurf (2014) lag der nördliche Bereich des Gebietes SO 2 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Auenverbund Wetterau“. Der Bereich wurde jedoch inzwischen im Rahmen der Novellierung aus dem LSG entlassen.

## 1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	Betroffen		Umfang der Prüfung / Methode
	ja	nein	
Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung
Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>		Biotopkartierung
Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen	<input checked="" type="checkbox"/>		Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach KV
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung Biotopkartierung
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Sonstige Schutzgebiete (LSG, NSG)		<input checked="" type="checkbox"/>	-

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Betroffen		Umfang der Prüfung / Methode
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, insbesondere			
Lärm		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Luft		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>		Verkehrsuntersuchung
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbes.	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung Biotopkartierung

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die in Kapitel 1.4 aufgeführten von der Planung betroffenen Umweltbelange. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung bezieht sich auf die Eingriffsbereiche, in denen erstmals bislang unbebaute Bereiche in Anspruch genommen werden. Da die in den übrigen Bereichen bestehende Bebauung planungsrechtlich lediglich festgeschrieben wird und hier bereits umfangreiche Gebäude und Flächenbefestigungen bestehen bzw. kleinere Erweiterungen nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wären, sind hier keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Planung zu erwarten.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Schutzgut Fauna und Flora

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführte Bestandsaufnahme von 2012/2014 wurde auf Grund der langen Verfahrensruhe im Juli 2018 aktualisiert (siehe Anlage 1).

Die Umgebung des Dottenfelder Hofes stellt sich als kleinräumig wechselnde Landschaft dar, welche insbesondere im Westen vom Verlauf der Nidda sowie im Süden und Osten von zusammenhängenden Streuobstwiesen und -weiden mit lichtem Baumbestand geprägt ist (siehe Anlage 1). Diese Strukturen wurden überwiegend seit 1958 und besonders seit 1968 vom Dottenfelderhof geschaffen. Zuvor handelte es sich um eine ausgeräumte hauptsächlich ackerbaulich genutzte Betriebsfläche. Zusätzlich stellen Hecken, Feldgehölze und Altbaumsolitäre sowie ein kleiner Waldhain mit alten Eichen im Osten der Hofanlage wesentliche ökologische Verbindungslinien zwischen den Streuobstbeständen und der umgebenden Landschaft dar. Im Norden sowie entlang der Nidda befinden sich großflächige landwirtschaftliche genutzte Flächen (Gemüse- und Getreidefelder).



**Abbildung 3:**

Blick nach Süden Richtung Büdinger Straße, im Vordergrund der Standort der geplanten Verkaufsstätte



**Abbildung 4:**  
Blick nach Norden auf die alte  
Obstbaumreihe



**Abbildung 5:**  
Künstliche Steinkauzbruthöhle  
(wurde inzwischen in einen an-  
deren Streuobstbestand umge-  
setzt).

Das Hofgut selbst wird - neben den umfassenden und teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand - ebenfalls durch eine Vielzahl an Strukturen (Baumreihen, Solitärbäume, Gärten, Hecken, Hofflächen etc.) geprägt.

Der für den geplanten Neubau der Verkaufsstätte vorgesehene Standort (Eingriffsbereich 3) wird derzeit als Intensivweide genutzt. Der Obstbaumbestand östlich der Zufahrtstraße zeigt noch sehr vitale alte Apfelbäume, in südlicher Richtung hingegen jedoch auch großer Lücken im Bestand, die in den letzten Jahren nicht mehr nachgepflanzt wurden. Auf Grund der insgesamt geringen Anzahl an Bäumen ist eine Einstufung in den Biotoptyp „Streuobstwiese“ nicht gerechtfertigt.

Die neu bebaubaren Flächen im Südosten (Eingriffsbereich 3) und Nordwesten (Eingriffsbereich 1) werden derzeit als Grünland genutzt. Hier sind auch größere Heckenbestände vorhanden. Die überbaubare Fläche im Eingriffsbereich 2 umfasst Gartenbereiche, Laubbaumbestände, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie befestigte Flächen (Parkplätze, Zuwegung).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) wurden 2012/2014 im Plangebiet die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Bei den Fledermäusen wurden die Zwergfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen.

Die Zwergfledermaus ist die in Hessen häufigste Fledermausart und wurde auch im Untersuchungsgebiet häufig mit stetigen Rufnachweisen nachgewiesen. Sie wurde sowohl um den Gebäudekomplex des Dottenfelderhofes, an den Viehställen, entlang der Alleen und Hecken um den Parkplatz, im Eichenwaldhain, in den Streuobstbeständen als auch in den offenen Flächen der Gemüsegärten und Viehweiden festgestellt. Der Große Abendsegler hingegen wurde lediglich mit wenigen Rufkontakten jagend im freien Luftraum über dem Untersuchungsgebiet festgestellt. Spezielle Flugrouten oder Habitatnutzungen wurden dabei nicht beobachtet.

Bei der Tiergruppe der Vögel wurden 2012/2014 insgesamt 35 Arten festgestellt, bei 11 Arten wurden Brutnachweise erbracht. In dem von dem Neubau betroffenen Streuobstbestand wurden von Steinkauz, Blaumeise, Kohlmeise, Star, evtl. auch Amsel und Singdrossel Bruten erfasst, für den Grünspecht besteht ebenfalls Brutverdacht. Der Mäusebussard und der Turmfalke nutzen das Gebiet als Nahrungssuchraum. In dem Baumbestand um die Hofanlage wurde die Waldohreule verhört und beobachtet. Mit hoher Wahrscheinlichkeit fand in diesem Baumbestand auch die Brut statt. Auch die Schleiereule brütet in der Hofanlage. Steinkäuze wurden zu allen Begehungsterminen im Bereich der Streuobstwiese beobachtet östlich der Zufahrt sowie in den umgebenden Streuobstbeständen. Die künstlichen Brutröhren werden vom Steinkauz regelmäßig genutzt.

2018 wurden bei einer einmaligen Begehung 25 Brutvogelarten bestätigt. Auch die bereits 2012/2014 festgestellten drei Eulenarten (Schleiereule, Steinkauz und Waldohreule) in den Gebäuden und Gehölzen des Dottenfelderhofes sowie den umliegenden Streuobstwiesen kommen vermutlich weiterhin vor. An oder in den Gebäuden des Dottenfelderhofes sind zudem eine Vielzahl potenzieller Nisthabitate für Vögel vorhanden, insbesondere für Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke und Haustaube.

Es wurden keine streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten nachgewiesen, lediglich außerhalb des Eingriffsgebietes in der Nidda westlich der Hofanlage fand sich mit dem Wasserfrosch bzw. dem Seefrosch eine gefährdete Art. Im geplanten Eingriffsgebiet wurden jedoch keine Exemplare an Amphibien oder Reptilien gefunden.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Bei der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens werden die im Bodenviewer Hessen vorliegenden Informationen für die Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen.

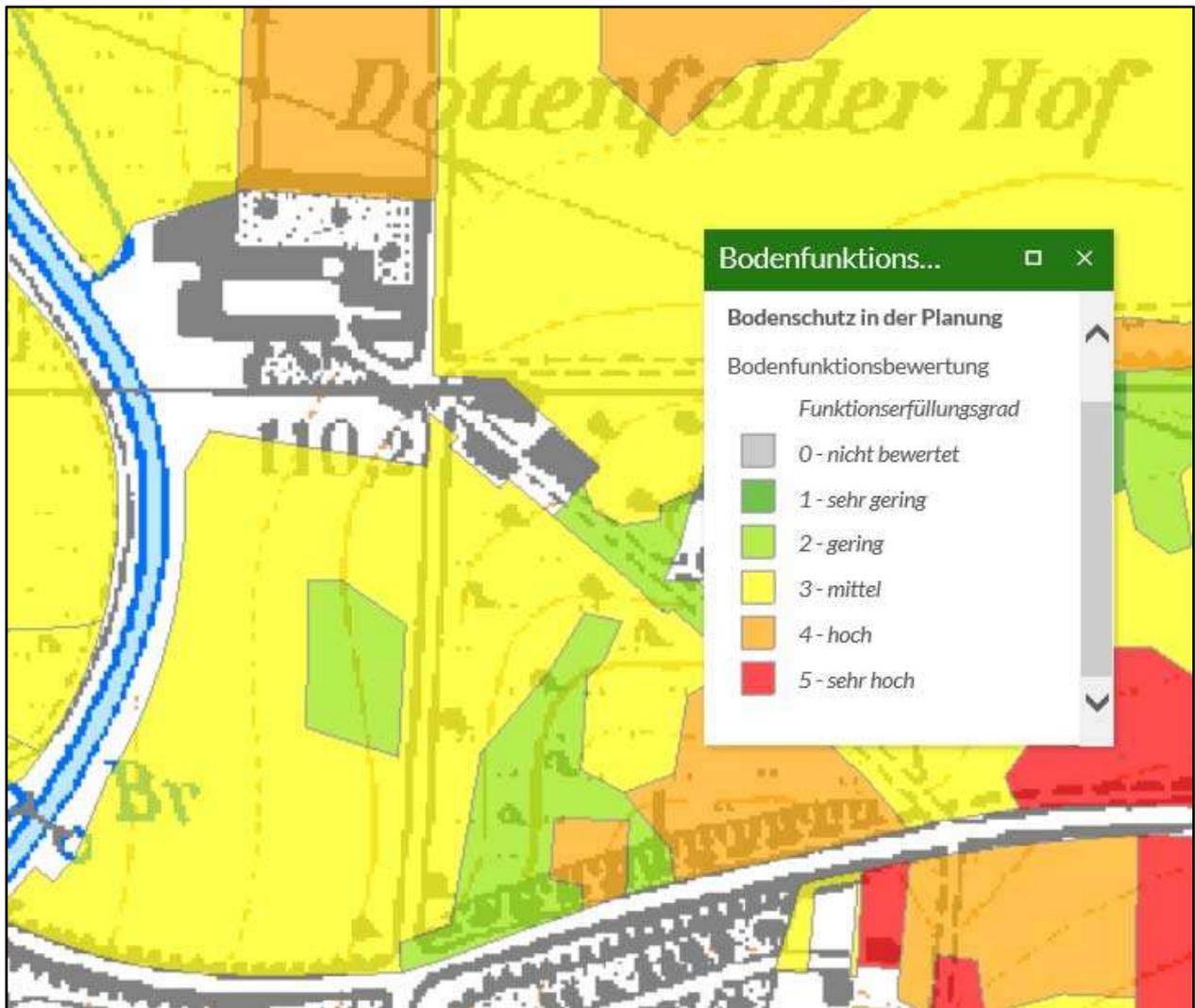
Das Plangebiet liegt im Auenbereich der Nidda, so dass Bodenformengesellschaften aus fluviatilen Sedimenten im Gebiet vorherrschen. Im direkten Bereich entlang der Nidda finden sich Bodengesellschaften aus Auenablagerungen (Vega mit Gley-Vega) mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen während östlich angrenzend Bodengesellschaften aus Hochflutablagerungen (Parabraunerden mit Braunerden über Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden, Pseudogley-Parabraunerden) mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial sowie mittlerem Nitratrückhaltevermögen vorherrschen.

Die folgende Tabelle fasst die vorliegenden Informationen hinsichtlich der verschiedenen Bodenfunktionen zusammen. Für den bereits bebauten Bereich des Dottenfelder Hofes liegen keine großmaßstäbigen (1:5.000) Daten vor.

Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Kriterium	Bewertung
<i>natürliche Bodenfunktionen</i>			
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage für Menschen	Überschreitung von Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerten der BBodSchV	Überschreitungen sind nicht bekannt; Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt (keine ALTIS-Einträge)
	Lebensraum für Tiere	Potentielle bodenbezogene Feldhamsterhabitate	Im Plangebiet sind keine potentiellen Feldhamsterhabitate vorhanden.
	Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen	Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	Keine Typisierung
		Ertragspotential	hoch
Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Feldkapazität (FK)	mittel (>260 - <=390mm)
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Nitratrückhaltevermögen	mittel
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter für nicht sorbierbare Schadstoffe	Nitratrückhaltevermögen	mittel
<i>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</i>			
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	naturgeschichtlich bedeutsame, regional seltene Pedotope und Pedogenesen	Keine seltenen Bodentypen im Plangebiet vorhanden.
	Archiv der Kulturgeschichte	kulturgeschichtlich bedeutsame, regionale seltene Pedotope und Pedogenesen	Keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt; östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein paläontologisches Bodendenkmal

**Tabelle 4:** Natürliche Bodenfunktionen sowie Archiv- und Kulturfunktionen im Plangebiet

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktion beruht auf der Aggregation der Methoden „Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK“ sowie „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt“ und ordnet den daraus resultierenden verschiedenen Stufen die Klassen des Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zu. Eine Ausnahme bilden die verschiedenen Ausschluss- und Fehlerflächen, für die keine Bodenfunktionsbewertung ermittelt werden kann. Diese werden in der Klasse „0“ (nicht bewertet) zusammengefasst.



**Abbildung 6:** Bodenfunktionsbewertung © Bodenviewer Hessen

Im Plangebiet liegt der Bodenfunktionserfüllungsgrad überwiegend bei „mittel“.

Die folgende Tabelle fasst die Bewertung der Bodenfunktionen „Lebensraum für Pflanzen“ (Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und Ertragspotenzial), „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Feldkapazität) sowie „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) zusammen. Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5). Der potentielle Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,57 ha.

Bodenfunktion	Biotopentwicklungspotential	Ertragspotential	Wasserspeichervermögen	Nitratrückhaltevermögen	Gesamtbewertung
Stufe	-	4	3	3	3

**Tabelle 5:** Zusammenfassung der Bodenfunktionsbewertungen

Vorbelastungen liegen in Form von bereits bebauten Flächen (rund 1 ha) vor.

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials weist eine mittlere Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit Überschwemmungspotential bzw. leichteren Hangneigungen handelt (Hangneigung ca. 3-5%).

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.



**Abbildung 7:** Blick nach Norden auf die Nidda von der Brücke Büdinger Straße

Am Westrand des Gebietes verläuft die Nidda, welche in diesem Abschnitt gemäß Gewässerstruktur- und Güteinformationssystem (GESIS) eine sehr starke bis vollständig veränderte Struktur aufweist. Sie besitzt hier nur einen schwach geschwungenen Lauf ohne besondere Bänke oder sonstige Laufstrukturen. Strömungsdiversität und Tiefenvarianz im Längsprofil sind gering. Im Querprofil weist die Nidda in diesem Abschnitt ein verfallendes, sehr tiefes Regelprofil mit geringer Breitenvarianz auf.

Die Ufer sind beidseits mit Steinschüttungen verbaut und weisen lediglich eine Kraut- und Hochstaudenflur auf. Der ökologische Zustand der Nidda in diesem Bereich wird gemäß Biogütekarte der HLUG (Stand 31.12.2009) mit „gut“ angegeben. Daten über aktuelle Grundwasserstände liegen nicht vor. Messstellen des Landesgrundwasserdienstes sind im näheren Umkreis nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im Auenbereich der Nidda ist jedoch mit hohen Grundwasserständen im Gebiet zu rechnen.

### 2.1.4 Schutzgut Klima

Gemäß dem Umweltatlas Hessen (Daten von 1991 bis 2000) liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Plangebiet bei 10 - 11°C, die mittlere Niederschlagshöhe bei 600 - 700 mm im Jahr. Die mittlere Sonnenscheindauer liegt bei 1.600 bis 1.650 Stunden. Die Winter sind mild, ohne längere Frostperioden. Die Sommer sind warm mit den höchsten Temperaturen im Juli.

Die Windgeschwindigkeiten liegen im Mittel bei 3,2 bis 3,4 m/s.

Kleinklimatisch stellen die unversiegelten Grünlandflächen Frischluftproduktionsstätten dar, wobei die Kaltluftmassen von Osten Richtung Nidda fließen. Luftklimatisch sind keine größeren Vorbelastungen erkennbar.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaft/ Erholung**

Das Gebiet um den Dottenfelder Hof ist auf Grund seiner vielfältigen Strukturen sowohl landschaftlich als auch für die freiraumbezogene Erholung reizvoll. Prägend sind neben der eigentlichen denkmalgeschützten Hofanlage die umgebenden Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen, Gehölzreihen und -gruppen sowie die Nidda.

Die Zufahrt zum Hof ist Teil einer Radwanderoute (Nidda-Route) des Regionalparks RheinMain und verbindet den Nordteil von Bad Vilbel mit Gronau, Niederdorfelden, Dortelweil und Karben. Der Weg wird auch von Spaziergängern und Joggern gern genutzt.

Die Nidda ist in diesem Abschnitt stark verändert und ohne typische Auenausprägung. Nördlich des Hofgutes verläuft eine Hochspannungs-Freileitung.

Sowohl das Hofgut selbst als auch die Zufahrt sind durch Laubgehölze bereits großzügig eingegrünt. Im Bereich der Zufahrt wurden jedoch standortfremde Nadelgehölze gepflanzt.

### **2.1.6 Mensch**

Derzeit werden das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch durch folgende Faktoren geprägt:

- Angrenzende großflächige Landbewirtschaftung im Westen, Süden und Norden des Hofgutes
- Keine Bebauung in unmittelbarer Nähe
- stark befahrene Landesstraße im Süden
- Gute Naherholung durch ausgebautes Fuß- und Radwegenetz
- Belastung durch Kunden-, Besucher- und Lieferverkehr.

### **2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern all das, was das Bild einer Kulturlandschaft prägt. Sachgüter hingegen sind jegliche materielle Werte.

Unter Kultur- und Sachgütern sind aber auch alle Objekte zu subsumieren, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Im Plangebiet stellen nicht nur die denkmalgeschützten Gebäudeteile, sondern die Gesamtanlage des Hofgutes ein wichtiges Kulturdenkmal in der Region dar.

### **2.1.8 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Art. Sie gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität der weltweiten Ökosysteme. Eine hohe genetische Vielfalt ist Voraussetzung für die Anpassung der Arten, z.B. an sich insbesondere durch den Menschen rapide verändernde Umweltbedingungen und - letztendlich - für die weitere Evolution.

Die Bestandsaufnahme zeigt bislang, dass die biologische Vielfalt in Teilbereichen relativ hoch ist, was insbesondere durch die extensive Nutzung im Zuge der biologisch-dynamischen Landwirtschaft bedingt ist und sich auch im Auftreten von besonders geschützten Arten im Gebiet äußert. Dennoch ist die derzeitige Nutzung innerhalb der Niddaschleife nicht als natürlich anzusehen, da auentypische Elemente wie Feuchtwiesen, Auwaldbereiche etc. fehlen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Schutzgut Fauna und Flora**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind folgende Auswirkungen auf Arten und Lebensräume zu erwarten:

- Rodung von einzelnen Obstbäumen und Hecken mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen und Nisthabitaten
- Überbauung von Grünland und Gartenbereichen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Während der Bauzeit zeitweilige Trennung von Lebensräumen bestimmter Tierarten durch das Unterbrechen von Leitlinien sowie Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes
- Geringe Erhöhung bzw. Verlagerung des Störungsgrades durch Verkehr (Störung von Brut- und Nahrungshabitaten auf der verbliebenen Fläche des Obstbaumbestandes durch Besucher und Kunden des Marktes)
- Tierverluste durch Unfalltod, v. a. von Säugetieren, Vögeln, Insekten und weiteren Gliedertieren
- Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch Verlärmung und Lichteinwirkung.

Die Eingriffsgebiete sind jedoch bereits durch Verkehr, Schadstoffimmissionen und Lärm durch den laufenden Betrieb des Hofgutes vorbelastet, so dass hier keine neuen wesentlichen Beeinträchtigungen entstehen, sondern die vorhandene Belastung nur geringfügig verstärkt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 eintreten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## 2.2.2 Schutzgut Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, welche einer zukünftigen Bewirtschaftung entzogen werden. Im Außenbereich sind Waldflächen oder wertvolle Biotopie wie Feuchtwiesen oder Magerstandorte Tabuflächen.

Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Folgende Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind durch die Planung zu erwarten:

- Versiegelung der Bodenoberfläche durch Überbauung mit der Folge der Vernichtung von Bodenlebewesen, des Verlusts von Standorten für die Vegetation und Habitaten für die Tierwelt, des Verlustes der Filtereigenschaften des Bodens und der Verringerung der Grundwasserzufuhr
- Veränderung des Bodengefüges
- Bodenverdichtungen durch Baugeräte.

Der Eingriffsbereich in den Bodenhaushalt beschränkt sich im Wesentlichen auf die in der Bestandskarte dargestellten drei Bereiche. In den übrigen Bereichen ist zwar ebenfalls eine zusätzliche Bebauung möglich, jedoch befinden sich hier keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr (Flächenbefestigungen, Gartennutzung).

Der Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von 15.750 m<sup>2</sup>, wobei auch hier bereits rund 710 m<sup>2</sup> versiegelt sowie 830 m<sup>2</sup> gärtnerisch genutzt werden. Der Eingriff in den Boden stellt sich wie folgt dar:

Ein-griffs-bereich	Fläche	GRZ	zulässige Bebau-ung	Überschrei-tung § 19 (4) BauNVO	Bebau-ung gesamt	vorh. Bebau-ung	Eingriff gesamt	nicht über-baubare Fläche
1	1.880	0,6	1.128	376	1.504	0	1.504	376
2	2.800	0,2	560	1.680	2.240	460	1.780	1.020
3	9.200	0,3	2.760	4.600	7.360	0	7.360	1.840
	1.870	0,5	935	561	1.496	250	1.246	624
<b>Summe</b>	<b>15.750</b>		<b>5.383</b>	<b>7.217</b>	<b>12.600</b>	<b>710</b>	<b>11.890</b>	<b>3.860</b>

**Tabelle 5:** Berechnung Eingriff in den Bodenhaushalt

Im Rahmen der Planung ergibt sich somit eine max. Neuversiegelung von rund 11.890 m<sup>2</sup>.

In Tabelle 6 ist die Flächenbilanz mit der Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff in Abhängigkeit von den verschiedenen Planungen dargestellt. Methodenbedingt wird hier die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ auf Grund fehlender Einstufungen nicht berücksichtigt. Die Flächenbilanz bezieht sich dabei ausschließlich auf Böden im Eingriffsbereich.

Bodenfunktion	WS vor Eingriff	WS nach Eingriff	WS Differenz
Überbaubare Flächen (1,189 ha)			
Ertragspotential	4	0	4
Wasserspeichervermögen	3	0	3
Nitratrückhaltevermögen	3	0	3
Nicht überbaubare Flächen, gärtnerisch angelegt (0,386 ha)			
Ertragspotential	4	2	2
Wasserspeichervermögen	3	1	2
Nitratrückhaltevermögen	3	1	2

**Tabelle 6:** Zusammenfassung der Bodenfunktionsbewertungen

Zusammenfassend ist die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ mit dem Kriterium „Ertragspotenzial“ am stärksten durch die Planung betroffen, gefolgt von der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ mit dem Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ (Feldkapazität FK) und der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ mit dem Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“.

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Folgende Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben zu erwarten:

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.).

Da sämtliches im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken dem Grundwasser wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Fließgewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen, die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 10 m zum Niddafer ein.

### 2.2.4 Schutzgut Klima

Die Realisierung der Planung hat voraussichtlich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima:

- Veränderung des Mikroklimas durch Beseitigung der natürlichen Pflanzen- und Bodendecke und die darauf folgende Vergrößerung der sich leicht aufheizenden versiegelten Fläche
- Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen durch Überbauung
- Kaltluftstau durch Gebäude.

### **2.2.5 Schutzgut Landschaft/Erholung**

Die Realisierung der Planung hat voraussichtlich folgende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung:

- Überschreitung der bisherigen bebauten Hofanlage und somit eine wahrnehmbare Erweiterung in die freie Landschaft
- Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch parkende Autos.
- Durch angemessene Eingrünung sowie die Neuanlage von Biotopstrukturen erfolgt jedoch mittel- bis langfristig eine Minderung des nachteiligen Eindruckes.

### **2.2.6 Mensch**

Durch die Planung ist gemäß Verkehrsuntersuchung mit einer nur unwesentlichen Veränderung der Neuverkehrsfahrten zu rechnen, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung der auf dem Hofgut wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten ist.

### **2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Bezüglich Kultur- und Sachgüter ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, da die denkmalgeschützte Hofanlage erhalten bleibt und sich die Neubauten in das Gebäudegefüge eingliedern.

### **2.2.8 Biologische Vielfalt**

Durch die geplante Bebauung ist mit einer weiteren Abnahme der biologischen Vielfalt zu rechnen, da insgesamt Fläche verloren geht. Andererseits ist zu bedenken, dass die heute anzutreffende biologische Vielfalt gerade durch die besondere biologisch-dynamische Bewirtschaftung des Dottenfelderhofes und seiner Eigenaktivitäten seit 1968 erst entwickelt wurde. Auf Grund der in Teilbereichen relativ hohen biologischen Vielfalt werden im Zuge des Kompensationskonzeptes insbesondere Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Biototypen berücksichtigt, um die Beeinträchtigung der Biotopdiversität durch die Planung insgesamt möglichst gering zu halten.

### **2.2.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Zuge des Neubaus der Verkaufsstätte ist gemäß Verkehrsuntersuchung nicht mit wesentlichen zusätzlichen Emissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen.

Ansonsten gehen von dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine wesentlichen Emissionen (z.B. Luftverunreinigung, Gerüche etc.) aus.

Der sachgerechte und ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen und Abwasser wird in der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind hier keine besonderen Maßnahmen zu treffen.

### **2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Bauleitplanung kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz einen Beitrag leisten.

Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Der Bebauungsplan steht dem Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Erdwärme etc.) nicht entgegen.

### **2.2.11 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Einbindung der geplanten Neubebauung in die Landschaft wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem ist das Plangebiet durch umgebende Gehölzbestände (z.B. entlang der Nidda, Streuobst, Hecken und Feldgehölze) sowie Grünbestände innerhalb der Hofanlage bereits gut eingegrünt.

### **2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den jeweiligen Kapiteln über die einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt.

Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Sekundär-Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch - über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von geringer Bedeutung sind.

Weitere Folge- bzw. Wechselwirkungen sind aus den genannten Wirkungen auf den Wasserhaushalt abzuleiten, die ebenfalls Lebensräume (Pflanzen und Tiere), das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie letztlich auch den Menschen betreffen.

Die neu ermöglichte Flächenversiegelung führt zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Luftqualität und wirkt sich somit auch auf den Menschen sowie auf Tiere und Pflanzen aus.

Der Verlust von Gehölzbeständen hat, wie bereits erläutert, neben den ästhetischen auch Auswirkungen auf das Kleinklima sowie die potenzielle Bodenneubildung und somit auch wiederum auf Lebensräume.

All diese „Sekundärwirkungen“ sind hier jedoch - über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von geringer Bedeutung.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Die unversiegelten Bodenflächen bleiben in ihren Funktionen für den Naturhaushalt erhalten. Die Funktionen des Wasserhaushalts können aufrechterhalten werden. Die kleinklimatische Situation (Frischlufthproduktion) bleibt bestehen.

Es sind durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die Böden würden ihre mittlere bis hohe Funktionserfüllung der Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ (Ertragspotenzial), der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

### **2.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Allgemein sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung vorgesehen:

#### Bodenschutz

- Unterschreitung der für Sondergebiete möglichen max. GRZ von 0,8 (0,2 bis 0,6)
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze
- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Erhaltung von Bauerngärten

Dachbegrünungen können durch Wasserspeicherung und Biomassebildung die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt mindern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen/Stellflächen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden. Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, gehören aber zu einer fachgerechten Ausführung von Erdarbeiten:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

### Wasserhaushalt

- Versickerung bzw. Verwendung des anfallenden Niederschlagwassers bei Neubauten
- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze.

### Klimaschutz

- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzen

### Arten- und Biotopschutz

- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

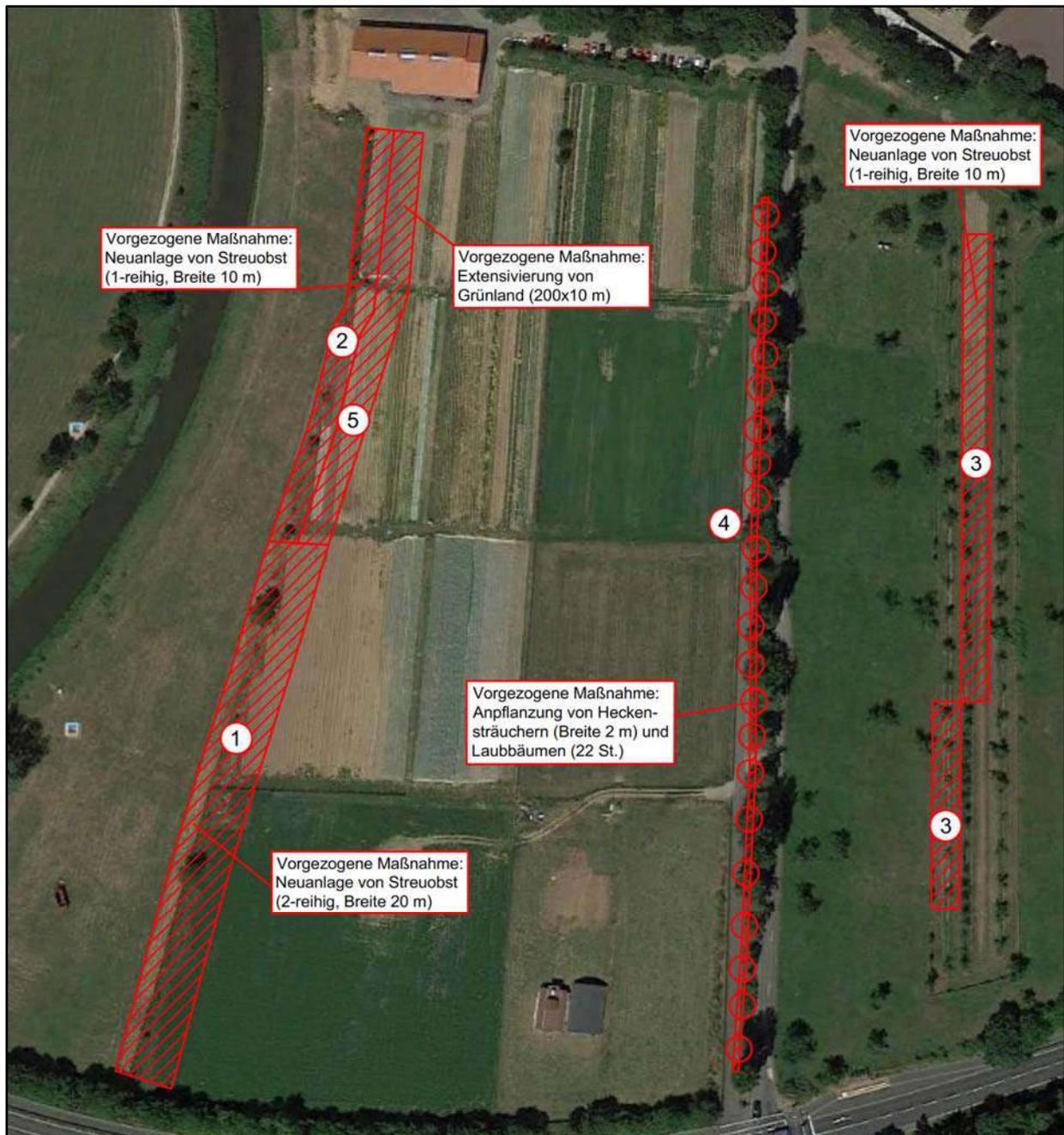
## 2.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung umfasst die zukünftigen Eingriffe in den in der Bestandskarte (Anlage 1) definierten Eingriffsbereichen.

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche vorher (m <sup>2</sup> )	Fläche nachher (m <sup>2</sup> )	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
02.400	Hecken, Gebüsche	27	310	0	8.370	0	8.370
03.222	Obstplantage	23	1.590	0	36.570	0	36.570
04.110	Einzelbaum, heimisch, Obstbaum	31	[60]	[0]	1.860	0	1.860
04.210	Baumgruppen	33	[960]	[145]	31.680	4.785	26.895
04.600	Feldgehölz	56	635	200	35.560	11.200	24.360
06.200	Weiden (intensiv)	21	6.510	0	136.710	0	136.710
06.320	Frischwiese	27	3.595	0	97.065	0	97.065
09.130	Ruderales Wiese	39	150	0	5.850	0	5.850
10.520	Nahezu versiegelte und verdichtete Flächen	3	960	0	2.880	0	2.880
10.530	Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	0	2.494	0	14.964	-14.964
10.715	Dachfläche mit Regenwasser- versickerung	6	0	5.338	0	32.028	-32.028
11.191	Acker, Gemüseanbau	16	1.170	0	18.720	0	18.720
11.212	Garten/Nutzgarten	19	830	0	15.770	0	15.770
11.221	Neuanlage gärtnerisch genutzte Flächen	14	0	7.718	0	108.052	-108.052
<b>Summe</b>			<b>15.750</b>	<b>15.750</b>	<b>382.665</b>	<b>171.029</b>	<b>211.636</b>

Durch die Planung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 211.636 Punkten.

Bereits 2014 wurden Kompensationsmaßnahmen vom Dottenfelder Hof durchgeführt. Dabei handelt es sich um die Neuanlage von Streuobstwiesen, Anpflanzung von Hecken sowie Grünlandextensivierung im direkten Umfeld der Hofanlage.



**Abbildung 8:** Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen

Die hier bereits erzielten 65.780 Biotopwertpunkte werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan angerechnet. Es verbleibt somit ein Biotopwertdefizit von 145.856 Punkten.

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche vorher (m <sup>2</sup> )	Fläche nachher (m <sup>2</sup> )	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
<b>Maßnahme 1 (Gronau, Flur 23, Flst. 4/2)</b>							
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	0	3.450	0	79.350	- 79.350
06.200	Weiden (intensiv)	21	3.450	0	72.450	0	72.450
<b>Maßnahme 2 (Gronau, Flur 23, Flst. 4/2)</b>							
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	0	1.250	0	28.750	- 28.750
06.200	Weiden (intensiv)	21	1.250	0	26.250	0	26.250
<b>Maßnahme 3 (Gronau, Flur 23, Flst. 6/1)</b>							
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	0	2.000	0	46.000	- 46.000
06.200	Weiden (intensiv)	21	2.000	0	42.000	0	42.000
<b>Maßnahme 4 (Gronau, Flur 23, Flst. 5/4)</b>							
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch	27	0	580	0	15.660	- 15.660
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	580	0	9.280	0	9.280
<b>Maßnahme 5 (Gronau, Flur 23, Flst. 5/4)</b>							
06.200	Weiden (intensiv)	21	2.000	0	42.000	0	- 42.000
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese	44	0	2.000	0	88.000	- 88.000
<b>Summe</b>			<b>9.280</b>	<b>9.280</b>	<b>191.980</b>	<b>257.760</b>	<b>- 65.780</b>



**Abbildung 9:** Lage der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt direkt auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen eine Umwandlung der intensiven Weidenutzung in eine extensiv genutzte Frischwiese. Zusätzlich werden in dem betreffenden Bereich (bis zur Büdingen Straße) 50 zusätzliche Obstbäume gepflanzt. Zur Beschleunigung des Extensivierungsprozesses erfolgt auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> eine Initialansaat mit autochthonem Saatgut (welches mit der UNB abzustimmen ist). Die Lage der erforderlichen 0,63 ha ist innerhalb der umgrenzten Fläche variabel, so dass auf betriebliche Erfordernisse Rücksicht genommen wird.

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche vorher (m <sup>2</sup> )	Fläche nachher (m <sup>2</sup> )	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
04.110	Obstbäume (50 Stück)	31	[0]	[50]	0	1.550	- 1.550
06.200	Weiden (intensiv)	21	6.300	0	132.300	0	132.300
06.310	Extensiv genutzte Frischwiesen	44	0	6.300	0	277.200	- 277.200
<b>Summe</b>			<b>6.300</b>	<b>6.300</b>	<b>132.300</b>	<b>278.750</b>	<b>- 146.450</b>

Das durch die Planung ermittelte Defizit wird somit vollständig kompensiert.

Die beschriebenen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Dottenfelder Hof und der Stadt Bad Vilbel festgesetzt.

Aus Bodenschutzsicht ist zwar die Entsiegelung die wirksamste Möglichkeit, einen Ausgleich für den Verlust bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu realisieren. Dies schließt die Entfernung der Versiegelung einschließlich des Unterbaus sowie die Beseitigung von Schadverdichtungen des Unterbodens und das Aufbringen einer möglichst 1 bis 2 m hohen Rekultivierungsschicht mit ein. Flächen für entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen stehen jedoch innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Die bereits durchgeführten bzw. geplanten Kompensationsmaßnahmen besitzen jedoch auch positive Wirkungen auf den Bodenhaushalt, insbesondere hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Filter- und Pufferfunktion) durch Dauerbegrünung und Nutzungsextensivierung.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorhandene Nistkästen in den Bäumen rechtzeitig vor Fällung in Nachbarbäume umgehängt werden. Außerdem sollten die verloren gehenden Naturhöhlen im Verhältnis von mindestens 1:2 durch Nistkästen verschiedener Bauarten in der Umgebung ersetzt werden.

## 2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Da der geplante Neubau einer Verkaufsstätte aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen sowie zur Sicherung des Alleinstellungsmerkmals im direkten Bereich der Hofanlage erfolgen muss, kommen räumlich vom Hofgut getrennte Standorte nicht in Frage.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Folgende Verfahren wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung:

- Systematische Erfassung der Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet am 14.06.2012, 17.07.2012, 11.08.2012 den methodischen Vorgaben von DIETZ & SIMON (2003) mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren.
- Vogelkartierung durch Verhören der Gesänge und Sichtbeobachtungen am Tage (27.03.2012, 13.04.2012, 14.06.2012). Zusätzlich Eulenkartierung durch den Einsatz von Klangattrappen an den Fledermausbegehungsterminen in den Dämmerungs- und Nachtstunden. Revierkartierung nach den methodischen Vorschlägen der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten (Fischer et al. 2005).
- Untersuchung nach geeigneten Laichgewässern für Amphibien (26.03.2012, 18.04.2012, 15.06.2012), Kontrolle potentieller Verstecke sowie nachts von wandernden und rufenden Amphibien. Gezielte Suche nach Reptilien.
- Kontrollbegehung am 20.04.2018 (Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien)

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch sind Art und Umfang der Überwachung nicht festgelegt. In der Praxis sind insbesondere kleinere Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegte Informationspflicht der Behörden.

Im Rahmen des Monitorings werden voraussichtlich folgende Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

Zeitpunkt	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurde die vorgezogene CEF-Maßnahme fachgerecht durchgeführt?</li> <li>- 2-jährige Überwachung der Entwicklung der CEF-Maßnahmen</li> <li>- Entsprechen die Bauanträge den Festsetzungen des Bebauungsplans?</li> </ul>
Nach Beendigung der Erschließungs- und Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob die Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Bauanträge ordnungsgemäß erstellt worden sind</li> </ul>
Wiederkehrende Maßnahmen nach Errichtung des Baugebietes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelmäßige Überprüfung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens</li> <li>- Wirksamkeitskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen</li> </ul>
3 Jahre nach vollständiger Errichtung des geplanten Neubaus: ⇒ Neubewertung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der im Monitoring erlangten Erkenntnisse ⇒ Evtl. Bestimmung ergänzender Maßnahmen	

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

*Ziel des Bebauungsplans* ist die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Hofanlage sowie die Festlegung von baulichen Entwicklungspotenzialen. Auf Grund der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll durch den Bebauungsplan die für die langfristige Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes dringend erforderliche Erweiterung des Hofes planungsrechtlich festgesetzt werden. Ferner werden im Bebauungsplan erschließungstechnische Belange geregelt.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführte Bestandsaufnahme von 2012/2014 wurde auf Grund der langen Verfahrensrufe im Frühjahr 2018 aktualisiert.

Die Umgebung des Dottenfelder Hofes stellt sich als kleinräumig wechselnde Landschaft dar, welche insbesondere im Westen vom Verlauf der Nidda sowie im Süden und Osten von zusammenhängenden Streuobstwiesen und -weiden mit lichtem Baumbestand geprägt ist. Zusätzlich stellen Hecken, Feldgehölze und Altbaum-solitäre sowie ein kleiner Waldhain mit alten Eichen im Osten der Hofanlage wesentliche ökologische Verbindungslinien zwischen den Streuobstbeständen und der umgebenden Landschaft dar. Im Norden sowie entlang der Nidda befinden sich großflächige landwirtschaftliche genutzte Flächen (Gemüse- und Getreidefelder). Der für den geplanten Neubau der Verkaufsstätte vorgesehene Standort (Eingriffsbereich 3) wird derzeit als Intensivweide genutzt. Der Obstbaumbestand östlich der Zufahrtstraße zeigt noch sehr vitale alte Apfelbäume, in südlicher Richtung hingegen jedoch auch große Lücken im Bestand, die in den letzten Jahren nicht mehr nachgepflanzt wurden. Die neu bebaubaren Flächen im Südosten (Eingriffsbereich 3) und Nordwesten (Eingriffsbereich 1) werden derzeit als Grünland genutzt. Hier sind auch größere Heckenbestände vorhanden.

Die überbaubare Fläche im Eingriffsbereich 2 umfasst Gartenbereiche, Laubbaumbestände, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie befestigte Flächen (Parkplätze, Zuwegung).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Bei den Fledermäusen wurden die Zwergfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen. Bei der Tiergruppe der Vögel wurden insgesamt 35 Arten festgestellt, bei 11 Arten wurden Brutnachweise erbracht. 2018 wurden bei einer einmaligen Begehung 25 Brutvogelarten bestätigt. Es wurden keine streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Auenbereich der Nidda, so dass Bodenformengesellschaften aus fluviatilen Sedimenten im Gebiet vorherrschen. Im direkten Bereich entlang der Nidda finden sich Bodengesellschaften aus Auenablagerungen (Vega mit Gley-Vega) mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen während östlich angrenzend Bodengesellschaften aus Hochflutablagerungen (Parabraunerden mit Braunerden über Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden, Pseudogley-Parabraunerden) mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial sowie mittlerem Nitratrückhaltevermögen vorherrschen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine potentiellen Feldhamsterhabitate, seltene Bodentypen oder Bodendenkmäler vorhanden. Im Plangebiet liegt der Bodenfunktionserfüllungsgrad überwiegend bei „mittel“. Vorbelastungen liegen in Form von bereits bebauten Flächen (rund 1 ha) vor.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im Auenbereich der Nidda ist jedoch mit hohen Grundwasserständen im Gebiet zu rechnen.

Kleinklimatisch stellen die unversiegelten Grünlandflächen Frischluftproduktionsstätten dar, wobei die Kaltluftmassen von Osten Richtung Nidda fließen. Luftklimatisch sind keine größeren Vorbelastungen erkennbar.

Das Gebiet um den Dottenfelder Hof ist auf Grund seiner vielfältigen Strukturen sowohl landschaftlich als auch für die freiraumbezogene Erholung reizvoll. Prägend sind neben der eigentlichen denkmalgeschützten Hofanlage die umgebenden Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen, Gehölzreihen und -gruppen sowie die Nidda. Die Zufahrt zum Hof ist Teil einer Radwanderroute (Nidda-Route) des Regionalparks RheinMain und verbindet den Nordteil von Bad Vilbel mit Gronau, Niederdorfelden, Dortelweil und Karben.

Im Plangebiet stellt die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage des Hofgutes ein wichtiges Kulturdenkmal in der Region dar.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Überbauung bislang unversiegelter Böden sowie den Verlust von Lebensstätten (Grünland, Gehölze) zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 eintreten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

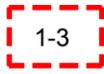
Der Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von 15.750 m<sup>2</sup>, wobei hier bereits rund 710 m<sup>2</sup> versiegelt sowie 830 m<sup>2</sup> gärtnerisch genutzt werden. Im Rahmen der Planung ergibt sich eine max. Neuversiegelung von rund 11.890 m<sup>2</sup>.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Die unversiegelten Bodenflächen bleiben in ihren Funktionen für den Naturhaushalt erhalten. Die Funktionen des Wasserhaushalts können aufrechterhalten werden. Die kleinklimatische Situation (Frischlufthproduktion) bleibt bestehen.

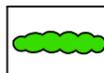
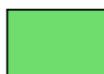
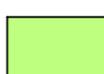
Gesonderte *Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich* werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen die Versickerung bzw. Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers, die Dachbegrünung von flach geneigten Dächern, wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze, die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünung, die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzen, die Ersatzpflanzung von Gehölzen sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Für das verbleibende Defizit werden bereits durchgeführte Ökokontomaßnahmen herangezogen sowie zusätzliche Nachpflanzungen von Streuobstbeständen und Wiesenextensivierung durchgeführt.



**Legende**

-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  1-3 Eingriffsbereiche
-  Baugrenzen
-  Parkplätze
-  Spielplatz
-  Denkmalgeschützte Gesamtanlage

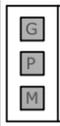
**Nutzungstypen nach KV**

-  Sträucher, Gebüsche, Hecken 02.400
-  Streuobstwiese neu angelegt 03.120
-  Erwerbsgartenbau 03.211
-  Laub-, Obstbäume, Baumgruppen 04.110 / 04.210
-  Nadelbäume, Pappelnumgruppen 04.120 / 04.220
-  Feldgehölze 04.600
-  Begradigtes Fließgewässer 05.250
-  Frischwiese 06.320
-  Ruderale Wiese 09.130
-  Nahezu versiegelte, stark verdichtete Flächen 10.520
-  Dachflächen nicht begrünt 10.710
-  Acker, Gemüseanbau 11.191
-  Gärten / Nutzgärten 11.212
-  Gärtnerisch gepflegte Anlagen 11.221

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan  
"Dottenfelder Hof"

Anlage 1 zum Umweltbericht  
Bestandsplan

 Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

Geoinformatik Umweltplanung Neue Medien  
Johannes Wolf und Christian Keil  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

Bearbeitung:  
Dipl.-Geograph  
Ulrich Stüdemann

2014;aktualisiert 5/2018

M: 1:2.000



**Fachbeitrag Artenschutz**  
**Bebauungsplan Dottenfelder Hof**  
**Stadt Bad Vilbel**

**Auftraggeber**

GPM

Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien

**Auftragnehmer**

Institut für Tierökologie und Naturbildung

Gonterskirchen, 15.10.2012

aktualisiert 28.03.2014

**Auftraggeber:** GPM  
Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien  
Ringstr. 6  
61476 Kronberg im Taunus

**Auftragnehmer:** Institut für Tierökologie und Naturbildung  
Hauptstraße 30  
35321 Gonterskirchen  
[www.tieroekologie.com](http://www.tieroekologie.com)

**Bearbeitung:** Dipl.-Biol. Olaf Simon (Projektleitung)

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung.....	4
2	Untersuchungsraum .....	5
3	Gesetzliche Grundlagen .....	6
4	Angewandte Methoden der faunistischen Erfassung.....	8
	Fledermäuse .....	8
	Vögel.....	9
	Amphibien und Reptilien.....	9
	Baumhöhlenkartierung .....	10
5	Ergebnisse der faunistischen Erfassung.....	11
	5.1 Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet.....	11
	5.2 Nachgewiesene Vogelarten .....	12
	5.3 Amphibien- und Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet.....	19
	5.4 Ergebnis der Baumhöhlenkartierung .....	19
6	Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums .....	20
7	Konfliktanalyse .....	25
	7.1 Wirkfaktoren des Vorhabens .....	25
8	Geplante artspezifische Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen.....	28
	8.1 Geplante artspezifische Vermeidungsmaßnahmen .....	28
	8.2 Geplante artspezifische funktionserhaltende Maßnahmen .....	29
9	Artbezogene Prüfung der Schädigungs- und Störungs-verbote .....	30
10	Vereinfachte Artenschutzprüfung für bestimmte Vogelarten .....	38
11	Zusammenfassung .....	40
12	Literatur.....	41

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb der denkmalgeschützten Hofanlage des landwirtschaftlichen Demeter-Betriebes Dottenfelderhof im Außenbereich der Stadt Bad Vilbel soll angrenzend an den bestehenden Gebäudekomplex ein Neubau errichtet werden. Der Neubau ist auf landwirtschaftlich genutzter Fläche geplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit geplanter Neubebauung umfasst 5,5 ha. Dazu wird eine Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges auf einer Fläche von 4,9 ha notwendig.

Regionaler Flächennutzungsplan und Landschaftsplan verdeutlichen, dass der Dottenfelderhof in einem ökologisch bedeutsamen Gebiet am Rande von Bad Vilbel liegt. Die extensiver bewirtschafteten Wiesen und die Streuobstbestände stellen hierbei die wertvollsten Offenlandbiotope dar, die als landschaftsprägende Elemente erhalten und entwickelt werden sollen.

Insbesondere alte Streuobstbestände stellen aufgrund ihres meist höheren Baumhöhlenreichtums und günstigen Nahrungsangebotes nicht zuletzt für seltene und besonders geschützte Tierarten wichtige Lebensräume dar (Brut-, Fortpflanzungs- und Nahrungsgebiet). Das Eingriffsgebiet liegt am Rande des alten Streuobstbestandes. Durch den Eingriff gehen sowohl Altbäume als auch Wiesenfläche verloren.

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung soll geklärt werden, inwieweit der vorgesehene Standort unter naturschutzfachlichen und insbesondere artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten geeignet erscheint. Dazu sollen ausgewählte Tierartengruppen im Eingriffsbereich und im näheren Umfeld (Radius 200 m um den Geltungsbereich) kartiert werden, um auch funktionale tierökologische Wechselwirkungen zwischen der Hofanlage und seiner landwirtschaftlich genutzten Umgebung erfassen zu können.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist es die Aufgabe, mit dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu klären, ob durch die Planung Verstöße im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegen, welche Zugriffsverbote zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten eine Abwägungs- bzw. Ausnahmevoraussetzung nach § 45 (8) BNatSchG ergibt.

Das Institut für Tierökologie und Naturbildung wurde im Winter 2011/12 mit der Erstellung des Fachbeitrages Artenschutz beauftragt. Die faunistischen Kartierungen als Grundlage für den Beitrag erfolgten im Frühjahr und Sommer 2012. Als Artengruppen wurden Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien erfasst (siehe hierzu auch Protokoll und Erläuterungsbericht zur informellen Abstimmung vor Ort am 14.12.2011).

## 2 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Bad Vilbel am Rande der Wetterau in einer Flußschleife der Nidda auf einer Höhenlage von 100-120 m über NN. Der nähere Landschaftsraum ist geprägt durch Landwirtschaft. Nördlich und östlich an das Untersuchungsgebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen fließt der Fluss Nidda, zudem liegen auch hier weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden verläuft die Büdinger Straße L 3008, direkt daran anschließend beginnt das Wohngebiet der Stadt Bad Vilbel.

Durch die Betriebsform des Demeter-Hofes sind im Untersuchungsgebiet kleinräumig vielseitige Landschaftsstrukturen vorhanden, die durch den Verlauf der Nidda erweitert werden, auch wenn der im Westen am Dottenfelder Hof vorbei fließende kleine Fluß antropogen stark überprägt ist und z.B. Stillwasserbereiche oder auch Strukturen eines Auwaldes im Untersuchungsgebiet gänzlich fehlen. Wertgebend sind vor allem die den Hof im Süden und Westen in einem zusammenhängenden Band umschließenden Streuobstwiesen und -weiden, die durch einen licht stehenden Bestand alter Apfelbäume gekennzeichnet ist. Hecken, Feldgehölze und Altbaumsolitäre sowie ein kleiner Waldhain mit alten Eichen im Osten der Hofanlage sind wesentliche ökologische Verbindungslinien zwischen dem insgesamt xx ha umfassenden Streuobstbestand und der umgebenden Landschaft. Die Wiesen des Streuobstbestandes werden phasenweise mit Pferden und Rindern beweidet.

Negative Vorbelastungen (erhöhte Mortalitätsgefahr, Barriere) ergeben sich durch Straßen, insbesondere die angrenzend an das Untersuchungsgebiet verlaufende Zerschneidungslinie der stark befahrenen Büdinger Straße L 3008 und auch (wenn auch geringer frequentiert), die bis in die Nachtstunden rege frequentierte asphaltierte Hofzufahrt zum Dottenfelderhof. Der Streuobstbestand wird von beiden Straßen tangiert. Weitere Vorbelastungen resultieren durch die Hofnähe zum Streuobstbestand und die damit verbundenen menschlichen Störungen. Da diese Störungen jedoch meist in gleicher Art im Rahmen der betrieblichen Arbeiten ablaufen und keine direkte Gefährdung für die Tierartengruppen bedeuten, sind diese Störungen z.B. für Vögel und Säugetiere weitestgehend gut kalkulierbar.

Der Streuobstbestand selbst zeigt einerseits noch sehr vitale alte Apfelbäume, zum Anderen aber auch (vor allem südlich und südöstlich), größere Lücken im Bestand, die in den letzten Jahren nicht mehr nachgepflanzt wurden, zudem absterbende Bäume oder aber absterbende oder tote Starkäste an Bäumen, die in grober Motorsägearbeit wenig fachkundig noch in jüngster Zeit verschnitten wurden. Dadurch wurden auch zahlreiche Baumhöhlen zerstört und stärker dimensioniertes Totholz entfernt, was der ökologischen Wertigkeit des Streuobstbestandes stark abträglich war.

### 3 Gesetzliche Grundlagen

Artenschutzrechtliche Vorgaben finden sich im Bundesnaturschutzgesetz<sup>1</sup> (BNatSchG) sowohl im § 15 Abschnitt 3 zum „allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft“ als auch im § 37 Abschnitt 5, der die Regelungen zum „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ zum Gegenstand hat. Der §44 BNatSchG etabliert ein Regelungsregime zum Schutz von Tieren und Pflanzen im Hinblick auf den Artenschutz.

#### Artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 BNatSchG

Die Notwendigkeit für die Artenschutzprüfung im Rahmen von Genehmigungsverfahren ergibt sich im Wesentlichen aus § 44 BNatSchG. Dort werden im Hinblick auf die Realisierung von Vorhaben für die besonders und streng geschützten Arten die im Folgenden aufgeführten Verbotstatbestände definiert:

„(1) Es ist verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Alle Verbote für besonders geschützte Arten gelten ebenso für die streng geschützten Arten, da es sich dabei um eine gestaffelte Zuordnung handelt und nicht um eine alternierende.

Grundlagen der Bewertung der Verbotstatbestände werden in § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG („Erhaltungszustand der lokalen Population“) bzw. in Abs. 4 und 5 ausgeführt. Danach

*„liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“*

---

<sup>1</sup> Fassung nach der Novelle vom 29.07.2009, Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009

Ausnahmen von den strikten artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG regelt der § 45, Abs. 7 des BNatSchG. Dort wird u.a. ausgeführt:

*„Die nach Landesrecht zuständigen Behörden, sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz, können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen ..... aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.“*

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn

- zumutbare Alternativen nicht gegeben sind **und**
- sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert,

soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Welche Arten im Einzelnen diesem Regelungsregime unterliegen, regelt der § 7 BNatSchG (2), lit. 10 dahingehend, dass als besonders geschützte Arten einzustufen sind

- alle Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- alle Tier- und Pflanzenarten, die darüber hinausgehend in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
- die "europäischen Vogelarten",
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1, d.h. in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Darüber hinaus definiert § 7, Abs. 2, lit. 11 als streng geschützte Arten alle besonders geschützten Arten, die aufgelistet sind

- im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 3338/97,
- im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzbeitrages ist abzu prüfen, ob und inwieweit es durch das geplante Vorhaben zu einer der in § 44 BNatSchG genannten Beeinträchtigungen von gemeinschaftrechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten kommt. Sind vorhabensbedingt derartige Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG vorhanden, so stehen diese zunächst einer Zulassung des Vorhabens entgegen.

## 4 Angewandte Methoden der faunistischen Erfassung

Gegenstand der Bestandserhebung war die Erfassung der Vögel, der Fledermäuse sowie dem Vorkommen von Reptilien und Amphibien. Vorkommende Arten der mittelgroßen Säugetiere wurden im Rahmen der Begehungen ebenfalls notiert. Kleinsäuger waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Neben der Bestimmung des Artenspektrums der jeweiligen Artengruppe wurden zur Bestimmung von Nistplätzen und Ruhestätten gezielt Neststandorte und Baumhöhlen kartiert. Die Kartierungsarbeiten fanden im Frühjahr und Sommer 2012 statt.

Bis zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (April 2014) wurde auf erneute Begehungen verzichtet, da sich die Biotopstrukturen nicht verändert haben und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Umsetzung der Steinkauz-Nistkästen sowie Verschließung der Baumhöhlen) bereits durchgeführt wurden.

### Fledermäuse

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung der Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet erfolgte nach den methodischen Vorgaben von DIETZ & SIMON (2003) mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren. Systematisch erfolgten Detektorbegehungen auf festgelegten Transekten zu drei verschiedenen Terminen zwischen Juni und August 2012 zur Erfassung der Arten, Ermittlung der Aktivitätsdichte und der Habitatnutzung. Die Transekte verliefen durch begehbare Gelände im Untersuchungsgebiet entlang fledermausrelevanter Habitatstrukturen. Während der Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert. Die Feldbestimmung der Arten erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus
- Habitat und Zeitpunkt des Kontaktes

Verwendung fanden Petterson D 240 Detektoren, die sowohl als Mischerdetektoren als auch mit Zeitdehnung arbeiten können. Letzteres diente in Zweifelsfällen der Lautanalyse, indem die Fledermausrufe digital mit Hilfe eines DAT-Recorders gespeichert und mit einer speziellen Software (BAT SOUND, PETERSON) ausgewertet wurden. Netzfänge waren nicht vorgesehen.

**Tabelle 1:** Termine der Detektorbegehungen.

Detektorbegehungen	Datum
Begehung 1	14.06.2012
Begehung 2	17.07.2012
Begehung 3	11.08.2012

## Vögel

Die Vogelkartierung erfolgte durch drei Begehungen durch Verhören der Gesänge und Sichtbeobachtungen am Tage. Die Kartierung der Eulen wurde über diese drei Termine hinaus zusätzlich anlässlich der drei Fledermausbegehungstermine in den Dämmerungs- und Nachtstunden durchgeführt.

Die Revierkartierung erfolgte nach den methodischen Vorschlägen der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten (Fischer et al. 2005). Dafür werden die Flächen streiflinienförmig begangen und aus den verorteten Rufnachweisen wird das Vorhandensein eines Reviers abgeleitet, wobei beachtet werden muss, dass diese Rufnachweise als Reviermarkierungen an den Reviergrenzen zu verstehen sind, innerhalb derer sich die Tiere bewegen. Neststandorte wurden ebenfalls erfasst.

Die Kartierung der Eulen erfolgte durch den Einsatz von Klangattrappen. Entsprechend der erhöhten Rufaktivität während der Zeit der Revierabgrenzung, fand die Revierkartierung der Eulen ab Mitte März statt. Die Kartierung begann kurz nach Sonnenuntergang. Die Erfassung von Revieren wurde hier auf den Steinkauz (*Athene noctua*) konzentriert. Diese Einschränkung erfolgte auf Grund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes mit größeren alten Streuobstbeständen sowie einer im Vorfeld durchgeführten Datenrecherche zur Verbreitung der Eulenarten in Hessen (HGON 2010).

Den Empfehlungen von Südbeck et al. (2009) folgend, wurde während der Begehung eine Klangattrappe eingesetzt. Dabei wurde nach Art einer Punkt-Stopp-Zählung an mehreren Haltepunkten die Klangattrappe zum Einsatz gebracht. Zur Verwendung kamen Audiodateien aus Bergmann et al. (2008). Die Abspieldauer an den Haltepunkten betrug je 30 bis 40 sec.

**Tabelle 2:** Termine der Vogelkartierungen.

Begehungen	Datum
Begehung 1	27.03.2012
Begehung 2	13.04.2012
Begehung 3	14.06.2012

## Amphibien und Reptilien

Im Frühjahr 2012 wurde das Untersuchungsgebiet vorab nach geeigneten Laichgewässern für Amphibien untersucht. Während der drei Tagesbegehungen wurden zudem potenzielle Verstecke kontrolliert und nachts während der Fledermausbegehungen auf wandernde Amphibien bzw. rufende Männchen geachtet (Blab 1986; Blab & Vogel 1989). Reptilien wurden insbesondere entlang der sonnenbeschienenen offensandigen Weg- und Heckensäume und auf den im Sommer warmen, offensandigen Blößen gesucht (Nöllert & Nöllert 1992).

**Tabelle 3:** Termine der Amphibien- und Reptilienkartierungen.

Begehungen	Datum
Begehung 1	26.03.2012
Begehung 2	18.04.2012
Begehung 3	15.06.2012

### **Baumhöhlenkartierung**

Baumhöhlen stellen eine wichtige Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln und Fledermäusen dar. In den Streuobstwiesen wurden daher flächendeckend Baumhöhlen des alten Obstbaumbestandes kartiert. Zur Baumhöhlenerfassung wird jeder einzelne Baum von allen Seiten nach Spechtlöchern, Spalten oder ausgefaulten Astabbrüchen abgesucht. Bei Bedarf wird ein Fernglas verwendet. Die Kartierung erfolgte zur laubfreien Zeit am 22.02.2012. Die Kenntnisse über das Inventar an Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet bietet die Grundlage zur Abschätzung des Quartierpotenzials und der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens baumhöhlenbewohnender Arten im Untersuchungsgebiet.

## 5 Ergebnisse der faunistischen Erfassung

### 5.1 Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet konnten in drei Detektorbegehungen insgesamt zwei Fledermausarten festgestellt werden. Im gesamten Gebiet, allerdings konzentriert an Baum- bzw. Gehölzgruppen und an linienförmigen Strukturen (Hecken, Alleen) wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt, deren Rufe am häufigsten gehört wurden. Die Zwergfledermaus wurde in allen drei Begehungen nachgewiesen. Bei zwei der drei Begehungen wurden Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) im freien Luftraum über dem Untersuchungsgebiet jagend gehört.

#### Kommentierte Artenliste Fledermäuse

##### Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

###### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: \*, Rote Liste Hessen: 3, FFH-Richtlinie Anhang IV

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermausart in Hessen (ITN 2005, 2006). Wochenstubenkolonien besiedeln Gebäude, bevorzugt spaltenförmige Quartiere unter Schieferverkleidungen, im Bereich des Giebels oder auch in Rolladenkästen, daneben wird auch abstehende Rinde genutzt, insbesondere von Einzeltieren. Die Zwergfledermaus ist hinsichtlich ihrer Biotopansprüche ein Generalist, sie kommt in daher in fast allen Habitaten vor. Allerdings werden zur Jagd bevorzugt Randstrukturen bzw. linienförmige Landschaftselemente, wie Hecken, Alleen, von Gehölzen gesäumte Bachläufe oder Stillgewässer sowie Waldwege, befliegen. Die Häufigkeit nimmt mit der Höhe und strengeren klimatischen Bedingungen ab.

###### Vorkommen im Untersuchungsgebiet:

Die Zwergfledermaus ist mit stetigen Rufnachweisen die am häufigsten nachgewiesene Fledermausart im Untersuchungsgebiet. Sie wurde sowohl um den Gebäudekomplex des Dottenfelderhofes, an den Viehställen, entlang der Alleen und Hecken um den Parkplatz, im Eichenwaldhain, in den Streuobstbeständen als auch in den offenen Flächen der Gemüsegärten und Viehweiden festgestellt.

##### Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*

###### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: V, Rote Liste Hessen: 3, FFH-Richtlinie Anhang IV

Der Große Abendsegler bevorzugt waldreiche Flusstalagen. Quartiere finden sich in geräumigen Baumhöhlen (z.B. Astabbrüchen, Spechthöhlen), aber auch an Gebäuden. Verbreitungsschwerpunkte in Hessen sind z. B. die Rhein-Main-Ebene und das Marburg-Gießener Lahntal (ITN 2005, 2006). Die Reproduktionsschwerpunkte des Großen Abendseglers liegen im norddeutschen Tiefland (Boye & Dietz 2004), für Hessen gibt es bislang trotz regelmäßiger Fangereignisse lediglich zwei Wochenstubennachweise: im Philosophenwald in Gießen und im Riederwald in Frankfurt/ Main.

### Vorkommen im Untersuchungsgebiet:

Der Große Abendsegler wurde mit wenigen Rufkontakten jagend im freien Luftraum über dem Untersuchungsgebiet festgestellt. Spezielle Flugrouten oder Habitatnutzungen wurden dabei nicht beobachtet.

## **5.2 Nachgewiesene Vogelarten**

Insgesamt wurden 35 Vogelarten nachgewiesen. Für elf Arten wurden Brutnachweise erbracht, darunter in der Erfassungsperiode Bruten von mindestens 4 Arten (Steinkauz, Blaumeise, Kohlmeise, Star, evtl. auch Amsel, Singdrossel) in den Streuobstbeständen. Für den Grünspecht besteht Brutverdacht in den Streuobstbeständen (Hinweise durch rufende Grünspechte zu allen drei Begehungsterminen).

Bei 16 weiteren Arten besteht Brutverdacht im Untersuchungsgebiet. Die meisten der im Gebiet kartierten Vogelarten gehören zu den typischen Arten der offenen bis halboffenen, auch landwirtschaftlich geprägten Flächen und Gartenanlagen im Siedlungsbereich (v.a. Feldlerche, Neuntöter, Garten- und Mönchsgrasmücke, Girlitz, Stieglitz, Star, Blau- und Kohlmeise, Elster). Der Neuntöter brütet in den Hecken um den östlich der Hofanlage gelegenen Streuobstbestand. In dem durch einige Alteichen geprägten Baumbestand zwischen den Streuobstbeständen besteht zudem Brutverdacht für typische Arten halboffener Waldlandschaften (u.a. Buntspecht, Grünspecht, Kleiber, Buchfink, Gartenbaumläufer).

Es wurden zwei Greifvogelarten im Gebiet beobachtet, der Mäusebussard und der Turmfalke. Beide Arten nutzen das Gebiet als Nahrungssuchraum.

Mit Waldohreule, Schleiereule und Steinkauz wurden im Gebiet drei Eulenarten nachgewiesen, die hier auch Brutvogel sind. So wurden am 14.06.2012 mehrere junge, noch wenig mobile Astlinge der Waldohreule in dem Baumbestand um die Hofanlage verhört und beobachtet. Mit hoher Wahrscheinlichkeit fand in diesem Baumbestand auch die Brut statt. Die Schleiereule brütet in der Hofanlage. Steinkäuze wurden zu allen Begehungsterminen tagsüber beobachtet als auch am 27.03. und 14.06.2012 in den Dämmerungs- und Nachtstunden verhört. Beobachtungen gelangen tagsüber regelmäßig in den Streuobstbeständen im Eingriffsgebiet südöstlich des Hofes als auch in den Streuobstbeständen östlich des Hofes. In beiden Streuobstbeständen sind zahlreich Naturhöhlen vorhanden, gleichzeitig ist seit Jahren in beiden Beständen eine Brutröhre bzw. zwei Brutröhren angebracht, die nach Aussage des örtlichen Naturschutzverbandes (Verein für Vogelschutz und Landschaftspflege VVL) wechselseitig zur Brut genutzt werden; vorzugsweise wird die vordere Brutröhre im Eingriffsgebiet angenommen, in 2012 flogen hier fünf junge Steinkäuze aus (VVL, Hanne Tinkl & Herr Gilbert, mündl. Mittl. April und Oktober 2012). Die Brutröhren werden jährlich durch den örtlichen Naturschutzverband kontrolliert. Auf eine eigene Kontrolle der Brutröhren wurde daher verzichtet, um die Brut nicht unnötig zu gefährden. Gewölle des Steinkauzes fanden sich an vier Apfelbäumen im Eingriffsgebiet und an fünf Apfelbäumen im östlich des Hofes gelegenen Streuobstbestand. Sowohl nach Störungen als auch zur Nahrungssuche konnte beobachtet werden, dass Steinkäuze regelmäßig zwischen beiden Streuobstbeständen hin- und herflogen. Zwischen den alten Hochstammbeständen besteht daher eine enge funktionale Beziehung.

**Tabelle 4:** Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet, mit einer Übersicht über die Nachweisart im Gebiet.

Artname	Nachweisart			
	Brut-nachweis	Brut-verdacht	Nahrungs-gast	Sonstiger Nachweis
Amsel <i>Turdus merula</i>	X		X	
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>		X	X	
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	X			
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>			X	
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>		X	X	
Buntspecht <i>Picoides major</i>		X	X	
Elster <i>Pica pica</i>	X		X	
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>		X	X	
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>		X		
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>		X	X	
Girlitz <i>Serinus serinus</i>		X		
Graureiher <i>Ardea cinerea</i>			X	
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	X			
Grünspecht <i>Picus viridis</i>		X		
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochrurus</i>		X		
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	X		X	
Haus-/Felsentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	X		X	
Kleiber <i>Sitta europaea</i>		X	X	
Kohlmeise <i>Parus major</i>	X		X	
Mauersegler <i>Apus apus</i>			X	
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>			X	
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>		X	X	
Neuntöter <i>Lanius collurio</i>	X		X	
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>			X	
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>		X	X	
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>		X	X	
Schleiereule <i>Tyto alba</i>	X		X	
Singdrossel		X	X	

Artnamen	Nachweisart			
	Brut-nachweis	Brut-verdacht	Nahrungs-gast	Sonstiger Nachweis
<i>Turdus philomelos</i>				
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	X		X	
Steinkauz <i>Athene noctua</i>	X		X	X
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>		X	X	
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>			X	
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>			X	
Waldohreule <i>Asio otus</i>	X		X	
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>		X	X	

## Kommentierte Artenliste gefährdeter Vogelarten

### Bluthänfling *Carduelis cannabina*

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: V, Rote Liste Hessen: V

Der Bluthänfling besiedelt unterschiedliche, gut strukturierte Offenlandflächen, auch extensiv genutzte Weinberge und kommt auch in Siedlungsbereichen vor. Er gilt als ausgesprochen thermophile Art, die zudem auf ein vielfältiges Samenangebot angewiesen ist. Die Nahrungssuche findet in der Regel in einem Umkreis von 200-500 m um das Nest statt. Diese Art ist immer noch fast flächendeckend in Hessen verbreitet, allerdings sind in den vergangenen Jahren starke Bestandsabnahmen zu verzeichnen, die vor allem auf die intensive Landnutzung und die damit verbundenen Abnahme der Pflanzenartenzahl in den offenen Flächen zurückzuführen sind. In Hessen sind mehr als 10.000 Brutpaare bekannt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Bluthänflinge wurden während zweier Begehungen als Nahrungsgast nachgewiesen.

### Haussperling *Passer domesticus*

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: V, Rote Liste Hessen: V

Der Haussperling ist einer der am weitesten verbreiteten Singvögel und ein echter Kulturfolger, der vielfach an Gebäuden, dort besonders in Spalten und Mauernischen, brütet. Die Nahrung besteht aus unterschiedlichen Samen. Trotz seiner Anpassungsfähigkeit sind die Bestände dieses bekannten Vogels deutlich zurückgegangen, vor allem im Westen Mitteleuropas. Daher wurde die Art in die Vorwarnliste bedrohter Arten aufgenommen. In Hessen sind über 10.000 Brutpaare bekannt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Haussperlinge wurden im gesamten Untersuchungsgebiet beobachtet. Insbesondere um die Hofanlage waren Haussperlinge zu allen Begehungen auf der Nahrungssuche anzutreffen.

### **Stieglitz *Carduelis carduelis***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: \*, Rote Liste Hessen: V

Der Stieglitz brütet in lichten Laub- und Mischwäldern, in der Kulturlandschaft, in Obstplantagen und Gärten und besucht zur Nahrungssuche offenes Gelände und Brachflächen, die artenreiche Kraut- und Staudenfluren aufweisen. Mit seinem langen, pinzettenartigen Schnabel zerpfückt er Samenstände, bevorzugt Löwenzahn und vor allem Disteln. Sein Nest baut er in Baumkronen. In Deutschland ist der Stieglitz überall verbreitet und häufig. In Hessen ist der Brutbestand abnehmend und wird derzeit auf über 10.000 Brutpaare geschätzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Stieglitze wurden überwiegend in Heckenstrukturen, aber auch auf den Gemüseanbauflächen verhört und beobachtet.

### **Mäusebussard *Buteo buteo***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: \*, Rote Liste Hessen: \*

Der Mäusebussard ist ein Habitatgeneralist, der nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft besiedeln kann, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10-20 m Höhe angelegt wird. Als Jagdgebiet nutzt der Mäusebussard Offenlandbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes. In optimalen Lebensräumen kann ein Brutpaar ein Jagdrevier von nur 1,5 km<sup>2</sup> Größe beanspruchen. Hauptnahrung sind Kleinsäuger und bodenlebende Kleintiere, aber auch Aas. Der hessische Bestand umfasst ca. 5000-10.000 Brutpaare.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Mäusebussarde wurden mehrfach über den Feldern kreisend beobachtet. Als Ansitzwarten wurden aus den Hecken herausragende Bäume und Altbäume auf den Wiesen und Weiden genutzt.

### **Turmfalke *Falco tinnunculus***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: \*, Rote Liste Hessen: \*

Der Turmfalke kommt in offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft auch in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Als Nahrungsgebiete suchen Turmfalken Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen auf. In optimalen Lebensräumen beansprucht ein Brutpaar ein

Jagdrevier von nur 1,5-2,5 km<sup>2</sup> Größe. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden (z.B. an Hochhäusern, Scheunen, Ruinen, Brücken), aber auch alte Krähennester in Bäumen ausgewählt. Die Nahrung setzt sich aus Kleinsäugetern und kleinen Bodentieren, auch Insekten, zusammen. In Hessen werden 2.000 bis 5.000 Brutpaare geschätzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Turmfalken wurden mehrfach über den Feldern rüttelnd und kreisend beobachtet. Als Ansitzwarten wurden aus den Hecken herausragende Bäume und Altbäume auf den Wiesen und Weiden bzw. Zaunpfosten genutzt.

### **Waldohreule *Asio otus***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: -, Rote Liste Hessen: V!

In Hessen ist die Waldohreule landesweit verbreitet, jedoch in geringerer Dichte in den klimatisch eher ungünstigen Lagen Nord- und Ost Hessens. Zudem nimmt der Bestand oberhalb 500m NN deutlich ab. Die Waldohreule ist noch stärker als andere Eulenarten auf Feldmäuse als Hauptbeute angewiesen und besiedelt daher stärker auch die halboffenen strukturreichen Kulturlandschaften und mehr die Waldränder als die zentralen Waldflächen. Große Bedeutung bei der Brutplatzwahl haben Feldgehölze, Streuobstwiesen, Auwälder und Ufergehölze. Stellenweise brütet die Waldohreule auch im Baumbestand von Ortschaften. Eigene Nester werden nicht gebaut, für die Brut ist die Waldohreule auf verlassene Nester von Rabenkrähen, Ringeltauben und Elstern angewiesen.

Aus langfristiger Sicht seit 1980 ist der Bestand abnehmend, jedoch seit 2005 auf gleichbleibendem Niveau. In Hessen werden 2.500 bis 4.000 Reviere geschätzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Im Rahmen der Nachtbegehung am 14.06.2012 wurden mehrere junge Waldohreulen mit Bettelrufen in dem Baumbestand verhört, der sich südlich um die Hofanlage, den Parkplatz und entlang der Zuwegung erstreckt. Die Jungtiere noch wenig mobil waren, ist eine Brut im Untersuchungsgebiet in dem beschriebenen Baumbestand anzunehmen.

### **Steinkauz *Athene noctua***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: 2, Rote Liste Hessen: 3!

Der Steinkauz ist in Hessen als Kulturfolger eine typische Art der Streuobstwiesen mit einem Mosaik unterschiedlich genutzter Grünlandgesellschaften. Die Nahrung besteht überwiegend aus Mäusen, aber auch Kleinvögeln, Insekten und Regenwürmern. Für seine bevorzugte Jagd am Boden benötigt der Steinkauz offene Flächen mit niedriger Vegetation. Steinkäuze sind sehr standorttreu und verteidigen ihr Revier ganzjährig. In kalten, schneereichen Wintern sind regelmäßig massive Bestandseinbrüche zu verzeichnen.

Nachdem der Steinkauz wohl bereits seit den 1950er Jahren bundesweit starke Rückgänge zu verzeichnen hatte, gelang es in Hessen, die Bestände gegen einen anhaltend rückläufigen

Bundestrend zu stabilisieren. Die hessische Brutpopulation ist in den letzten Jahrzehnten trotz einiger kalter Winter, durch die der Bestand kurzfristig unter 500 Brutpaare absank, sehr positiv auf über 1.000 Paare angewachsen. Die Bestandsdichten in den südhessischen Verbreitungszentren liegen dennoch teilweise erheblich unter den vor 1950 festgestellten Häufigkeiten. Viele der Verluste der Vergangenheit sind auf das Verschwinden von Streuobstgürteln durch umfangreiche Bautätigkeiten (Siedlungserweiterungen, Gewerbegebiete), aber auch auf staatlich prämierte Streuobstrodungen in den 1960er und 1970er Jahren zurückzuführen. Die aktuellen Brutvorkommen der Steinkäuze in Hessen liegen vor allem unter 300 m NN. Verbreitungszentren sind das Rhein-Main-Gebiet, die Wetterau und die nördliche Oberrheinebene. Etwa 75% der hessischen Brutpaare siedeln im klimatisch begünstigten Regierungsbezirk Darmstadt (HGON 2010).

Aus langfristiger Sicht seit 1980 ist der Bestand ansteigend, dieser Trend hält auch seit 2005 weiterhin an. In Hessen werden 750-1.100 Reviere geschätzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Steinkäuze wurden zu allen Begehungsterminen beobachtet bzw. verhört. Beobachtungen gelangen tagsüber regelmäßig in den Streuobstbeständen im Eingriffsgebiet südöstlich des Hofes als auch in den Streuobstbeständen östlich des Hofes. In der Abenddämmerung wurden zudem sowohl die Gemäuseanbauflächen südlich der Hofanlage als auch die Wiesen nördlich des Hofes genutzt. Gewölle des Steinkauzes fanden sich an vier Apfelbäumen im Eingriffsgebiet und an fünf Apfelbäumen im östlich gelegenen Streuobstbestand. Beide Brutröhren in den Streuobstbeständen waren von Steinkäuzen genutzt. Die Brut fand in der Brutröhre im Streuobstbestand im Eingriffsgebiet statt. Ob in dem nordöstlich gelegenen Streuobstbestand im Gebiet eine zweite Brut stattfand, ist nicht bekannt. Mindestens ein Steinkauzpaar nutzt das Untersuchungsgebiet ganzjährig. Drei bis vier weitere Steinkauzreviere liegen  $\pm$  500-1.000m entfernt.

### **Feldlerche *Alauda arvensis***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: 3, Rote Liste Hessen: V!

Die Feldlerche ist ein Charaktervogel der Offenlandschaft. Als Nahrung werden Insekten und andere Wirbellose, Samen und Pflanzenteile am Boden aufgenommen. Offene Bodenstellen sind daher sowohl für die Brut am Boden als auch die Nahrungssuche wesentlich. Aufgrund einer stark intensivierten Landwirtschaft kommt die Feldlerche in einigen Gebieten Deutschlands nur noch in geringen Dichten vor. Stark gedüngtes Grünland wird infolge der intensiven Nutzung (dichte Vegetationsbestände, mehrmalige Mahd), nur noch selten besiedelt, da die geschlossene Vegetation offene Stellen am Boden zur Nahrungssuche erheblich schmälert. Aus langfristiger Sicht ist ein deutlicher Bestandesrückgang zu beobachten, in den letzten Jahren hat sich der Bestand in Hessen stabilisiert. In Hessen werden 150.000 bis 200.000 Reviere geschätzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Singende Feldlerchen wurden über den offenen Gemäuseanbauflächen westlich des Eingriffsgebietes beobachtet und verhört. Für diese Flächen besteht auch Brutverdacht.

### **Mauersegler *Apus apus***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: -, Rote Liste Hessen: VI

Ursprünglich war der Mauersegler vor allem Brutvogel in Felswänden und baumhöhlenreichen Wäldern. Heute brütet die Art in ganz Mitteleuropa überwiegend in Spalten und Nischen an höheren, häufig älteren Gebäuden. Auch in Hessen brütet der Mauersegler nahezu ausschließlich an meist älteren Gebäuden. Bruten in Baumhöhlen älterer Buchen- und Eichenwälder waren bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Süd- und Westhessen weiter verbreitet, wurden aber seit Jahrzehnten nicht mehr gemeldet. Die Nahrung besteht ausschließlich aus Insekten, die im rasanten Flug gefangen werden.

Seit Mitte der 1990er Jahre ist ein deutlicher Rückgang infolge der Sanierung von Altbauten und der nischenfreien heutigen Bauweise zu beobachten. Gleichzeitig hat der Bestand baumhöhlenreicher alter Wälder in Hessen weiter abgenommen. In Hessen werden 40.000 bis 50.000 Reviere angenommen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Der Mauersegler ist steter Nahrungsgast im Sommer im Luftraum über dem Untersuchungsgebiet.

### **Grünspecht *Picus viridis***

#### Schutzstatus, Biotopansprüche und Verbreitung:

Rote Liste Deutschland: -, Rote Liste Hessen: -!

Als Kulturfolger bevorzugt der Grünspecht Lebensräume, die vom Menschen geprägt sind und besiedelt Feldhölze und Waldinseln in Parklandschaften, Randbereiche von Laub- und Laubmischwäldern, lichte Wälder, Streuobstwiesen sowie städtische Grünanlagen. Zur Nahrungssuche hält sich der Grünspecht häufig am Boden auf, wo er sich als Nahrungsspezialist vor allem von Ameisen ernährt. Im Winter werden auch andere Wirbellose und Regenwürmer sowie pflanzliche Nahrung aufgenommen. Aufgrund der speziellen Nahrungsansprüche kann das Angebot günstiger Nahrungshabitate (magere, offene bis halboffene Wald-, Wiesen-, Acker- und Wegränder, Böschungen, etc.) ein Mangelfaktor sein. Brutreviere haben eine Größe zwischen 200-300 ha. Der Grünspecht nutzt ein weites Spektrum an Brutbäumen mit einer Präferenz für Laubholzarten (v.a. Buchen, Eichen, Weiden, Pappeln und Obstbäume). Die Bruthöhlen werden oftmals an Fäulnisstellen angelegt. Die Balz beginnt meist im März. Ab Anfang Mai erfolgt die Eiablage, spätestens im Juli sind die Jungen selbstständig.

In Europa ist der Grünspecht flächendeckend verbreitet. Er fehlt lediglich in Irland, dem Norden Englands und dem Großteil Skandinaviens. Sein Hauptverbreitungsgebiet liegt im Tiefland und in den Mittelgebirgen von Deutschland und Polen.

In Hessen ist der Grünspecht als Stand- und Strichvogel ganzjährig zu beobachten, es werden 5.000-8.000 Reviere geschätzt. Die milderen Winter der letzten 20 Jahre haben zu einer umfangreichen Bestandeszunahme geführt, wenn auch die schneereichen kalten Winter 2008/09 und 2009/10 eine hohe Mortalität verursachten.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Der Grünspecht wurde regelmäßig im Untersuchungsgebiet in den Feldgehölzen und im Baumbestand um die Hofanlage verhört und auf den Viehweiden und Wiesen sowie in den Streuobstbeständen bei der Nahrungssuche am Boden beobachtet. Es besteht Brutverdacht. Zwei Initialhöhlen des Grünspechtes wurden südlich des Eingriffsgebietes im Streuobstbestand in alten Apfelbäumen gefunden.

### 5.3 Amphibien- und Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet

Es wurden keine streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten nachgewiesen, lediglich außerhalb des Eingriffsgebietes in der Nidda westlich der Hofanlage fand sich mit dem Wasserfrosch *Rana esculenta* bzw. dem Seefrosch *Rana ridibunda* eine gefährdete Art (bzw. Daten mangelhaft, Gefährdung für Hessen anzunehmen) für Hessen. Im geplanten Eingriffsgebiet wurden keine Exemplare an Amphibien oder Reptilien gefunden.

### 5.4 Ergebnis der Baumhöhlenkartierung

Der alte Apfelbaumbestand im Eingriffsgebiet ist sehr baumhöhlen- und spaltenreich. Die Kartierung des Altbaumbestandes im Frühjahr 2012, der sich vom Südrand der Hofanlage über das Eingriffsgebiet hinweg bis zur Straße entlang des Zufahrtsweges erstreckt, ergab 30 alte Hochstämme. Der Bestand steht flächenweise sehr lückig. 18 der 30 Hochstämme weisen Höhlen und/ oder Spalten sowie initiale Grünspechthöhlen auf. Das entspricht 60% des Altbaumbestandes.

**Tabelle 5: Zustand des Streuobstbestandes im Eingriffsgebiet.**

Alte Apfelbäume insgesamt	30
Apfelbäume mit Naturhöhlen und Spalten	9
Apfelbäume nur mit Naturhöhlen	6
Apfelbäume nur mit Spalten	1
Apfelbäume mit initialen Grünspechthöhlen	2
Apfelbäume tot	3
Apfelbäume tot und bereits ausgerissen	1

Der Streuobstbestand selbst zeigt einerseits noch sehr vitale alte Apfelbäume, zum Anderen aber auch (vor allem südlich und südöstlich), größere Lücken im Bestand, die in den letzten Jahren nicht mehr nachgepflanzt wurden, zudem absterbende Bäume oder aber absterbende oder tote Starkäste an Bäumen, die in grober Motorsägearbeit noch in jüngster Zeit verschnitten wurden. Dadurch wurden auch zahlreiche Baumhöhlen zerstört und stärker dimensioniertes Totholz entfernt, was dem ökologischen Wertigkeit des Streuobstbestandes abträglich war.

## 6 Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Im Folgenden werden die Tierarten ermittelt, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden müssen. Dies geschieht in folgenden Selektionsschritten:

### 1. Gesetzlicher Schutz

a) Ermittlung aller nach § 7 BNatSchG (2) streng geschützten Arten. Zu berücksichtigen sind zukünftig auch die sogenannten „Verantwortungsarten“ ab Inkrafttreten einer RechtsVO nach § 54 Abs.1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG 2010.

b) Differenzierte Betrachtung der europäischen Vogelarten nach Gefährdung und Erhaltungszustand.

### 2. Wirkungsempfindlichkeit

Ermittlung der Arten, für die sich durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände ergeben oder es zumindest nicht auszuschließen ist, dass diese ausgelöst werden.

Das genaue Selektionsverfahren ist Abb. 1 zu entnehmen.

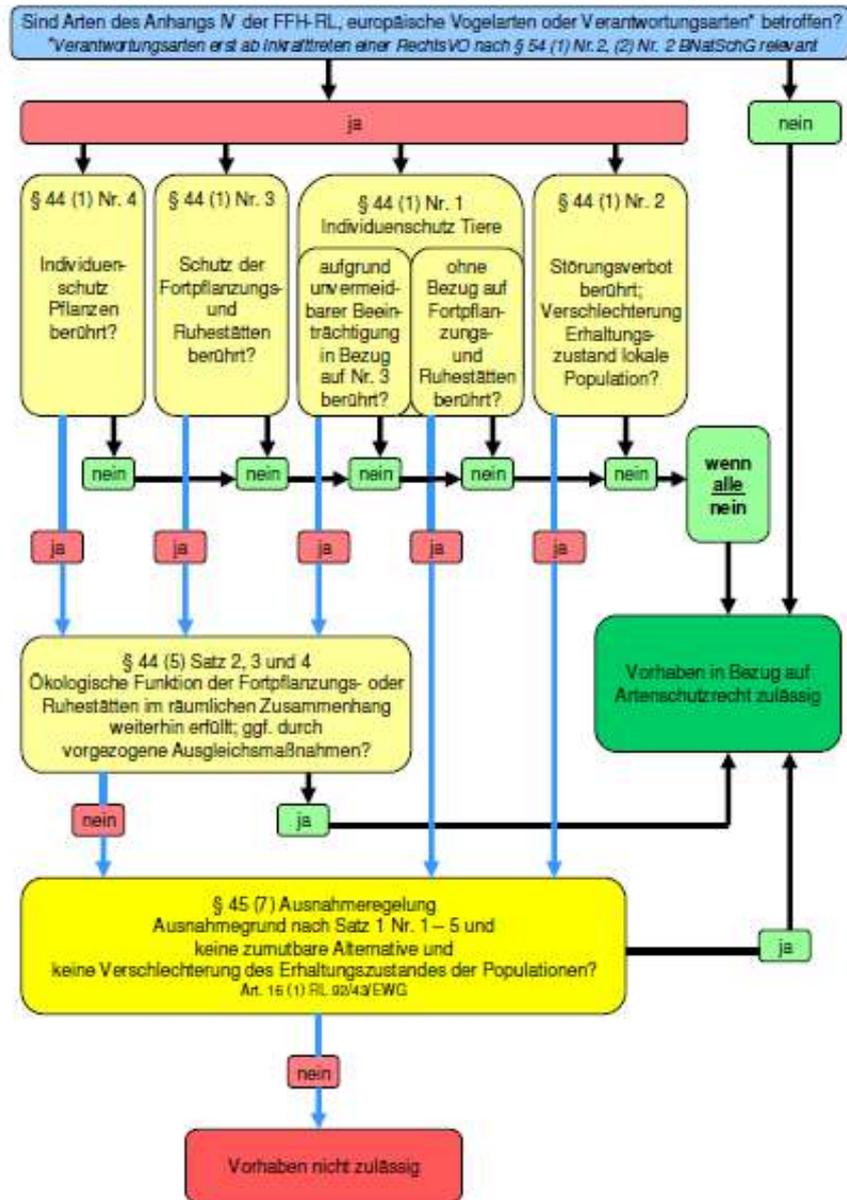


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Auswahl Schritte zur Selektion planungsrelevanter Arten.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Zuge der drei Begehungen keine Reptilienarten und eine bzw. zwei Amphibienarten nachgewiesen werden. Die Vorkommen des Wasserfrosches bzw. Seefrosches liegen an der Nidda und damit weit außerhalb des Eingriffsgebietes. Eine Wirkungsempfindlichkeit ist daher nicht gegeben, so dass der Wasserfrosch bzw. Seefrosch keiner artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wird.

Im Folgenden werden die Gefährdungssituation und die Wirkungsempfindlichkeit (bezogen auf das geplante Bauvorhaben) der relevanten Wirbeltiergruppen (Vögel, Fledermäuse) dargestellt.

**Tabelle 6:** Gefährdungsstatus und Wirkungsempfindlichkeit der nachgewiesenen Fledermaus-Arten (n=2) \*.

Artnamen	Schutzstatus			Stetig vorkommend	Wirkungs-empfindlichkeit
	RL HE	RL D	FFH-RL		
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	V	IV	ja	nein
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	IV	ja	ja

\* FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG (1992).

RLH = Rote Liste Hessen (1996), RLD = Rote Liste Deutschland nach Meinig et al. 2009:

0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R = seltene Arten mit geographischen Restriktionen; V = Arten der Vorwarnliste; D = Daten defizitär; \* derzeit nicht gefährdet, nb = nicht bewertet.

Erhaltungszustand in Hessen:

günstig       unzureichend       schlecht

Bei einer Fledermausart sind Auswirkungen der geplanten Rodungs- und Bauarbeiten auf die dort vorkommenden Fledermäuse zu erwarten. Diese werden nachfolgend detailliert geprüft (Artprotokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung).

Die Vogelarten werden in zwei Gruppen gegliedert und diese getrennt betrachtet. In der ersten Gruppe sind die Arten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet negativ beeinflusst werden können, z.B. durch die Störung eines Nistplatzes. Diese Arten werden einer vereinfachten Prüfung unterzogen. Bei diesen Arten wird davon ausgegangen, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit die ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung mittels Artprotokoll wird bei einer Vogelart, dem Steinkauz, notwendig (Kapitel 10).

**Tabelle 7:** Wirkungsempfindliche Vogelarten, die einer vereinfachten Prüfung unterzogen werden, und deren Schutzstatus \*.

Artnamen	Schutzstatus					
	RL HE	RL D	VS-RL Anhang1	EU-ArtSchV Anhang A	BArtSchV Spalte 3	Bes. Verantw. HE bzw. D**
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*				
Bachstelze <i>Moctilla alba</i>	*	*				
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	*	*				
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	V	V				!!
Buchfink	*	*				

Artname	Schutzstatus					
	RL HE	RL D	VS-RL Anhang1	EU-ArtSchV Anhang A	BArtSchV Spalte 3	Bes. Verantw. HE bzw. D**
<i>Fringilla coelebs</i>						
Buntspecht <i>Picoides major</i>	*	*				
Elster <i>Pica pica</i>	*	*				
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	V	3				!
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	*	*				
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	*	*				
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	V	*				
Graureiher <i>Ardea cinerea</i>	*	*				
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	*	*				
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	*	*			•	!! , !
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochrurus</i>	*	*				
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	V	V				
Haus-/Felsentaube <i>Columba livia f. domestica</i>						
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	*	*				
Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*				
Mauersegler <i>Apus apus</i>	V	*				!
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	*	*		•		
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*				
Neuntöter <i>Lanius collurio</i>	*	*				
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	*	*				
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*				
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*				
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	*	*				
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	*	*				
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	V	*				
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	*	*				
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	*	*		•		
Waldohreule <i>Asio otus</i>	V	*				!
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*				

\* RLH = Rote Liste Hessen (2006), RLD = Rote Liste Deutschland nach Südbeck *et al.* 2009:  
 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R = seltene Arten mit geographischen Restriktionen; V = Arten der Vorwarnliste; D = Daten defizitär; \* derzeit nicht gefährdet, nb = nicht bewertet.  
 VS-RL Vogelschutzrichtlinie: Anhang I Vogelschutzrichtlinie: Europaweit besonders gefährdeten bzw. schutzwürdigen Arten (1979)  
 EU-ArtSchV Anhang A: Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, streng geschützte Arten  
 BArtSchV: Anlage 1 zur Artenschutzverordnung (2005), letzte Änderung vom 29. Juli 2009, Spalte 3: streng geschützte Arten; Spalte 2: besonders geschützte Arten

\*\* Besondere Verantwortung für Hessen bzw. Deutschland:  
 ! Hohe Verantwortung (in Hessen brüten mehr als 10% des gesamtdeutschen Bestandes);  
 !! Sehr hohe Verantwortung (Arten, deren globale Population konzentriert in Europa vorkommt; > 50% des Weltbestandes entfallen auf Europa, gleichzeitig ungünstiger Erhaltungszustand)

Erhaltungszustand in Hessen:

 günstig       unzureichend       schlecht

**Tabelle 8:** *Wirkungsempfindliche Vogelarten, die einer detaillierten Prüfung unterzogen werden, und deren Schutzstatus \**.

Artname	Schutzstatus					
	RL HE	RL D	VS-RL Anhang1	EU-ArtSchV Anhang A	BArtSchV Spalte 3	Bes. Verantw. HE bzw. D**
Steinkauz <i>Athene noctua</i>	3	2				!

\* RLH = Rote Liste Hessen (2006), RLD = Rote Liste Deutschland nach Südbeck *et al.* 2009:  
 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R = seltene Arten mit geographischen Restriktionen; V = Arten der Vorwarnliste; D = Daten defizitär; \* derzeit nicht gefährdet, nb = nicht bewertet.  
 VS-RL Vogelschutzrichtlinie: Anhang I Vogelschutzrichtlinie: Europaweit besonders gefährdeten bzw. schutzwürdigen Arten (1979)  
 EU-ArtSchV Anhang A: Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, streng geschützte Arten  
 BArtSchV: Anlage 1 zur Artenschutzverordnung (2005), letzte Änderung vom 29. Juli 2009, Spalte 3: streng geschützte Arten; Spalte 2: besonders geschützte Arten

\*\* Besondere Verantwortung für Hessen bzw. Deutschland:  
 ! Hohe Verantwortung (in Hessen brüten mehr als 10% des gesamtdeutschen Bestandes);  
 !! Sehr hohe Verantwortung (Arten, deren globale Population konzentriert in Europa vorkommt; > 50% des Weltbestandes entfallen auf Europa, gleichzeitig ungünstiger Erhaltungszustand)

Erhaltungszustand in Hessen:

 günstig       unzureichend       schlecht

## 7 Konfliktanalyse

### 7.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens werden Wirkungen in drei Kategorien auf die vorkommende Fauna zu Grunde gelegt:

- baubedingte Auswirkungen,
- anlagebedingte Auswirkungen,
- betriebsbedingte Auswirkungen.

Bei den **baubedingten Auswirkungen** handelt es sich insbesondere um die Rodung eines Teiles des südlich der Hofanlage gelegenen Streuobstbestandes für den geplanten Neubau. Für den Neubau im Zentrum des Eingriffsgebietes müssen mindestens vier alte Apfelbäume gerodet werden. In einem dieser Bäume befindet sich aktuell die künstliche Brutröhre, die zur Brut genutzt wird. Alle vier Bäume besitzen Spalten und Höhlen und werden vom Steinkauz als Ansitzwarte genutzt. Randlich liegen weitere fünf Apfelbäume und drei Mirabellenbäume, die durch den Eingriff betroffen sind, aber ggfls. erhalten werden können und in das neu zu pflanzende Ensemble eingebunden werden können. Für den Parkplatz und den Neubau geht zudem ein Teil der Wiese/Viehweide als Nahrungshabitat verloren. Weitere Auswirkungen sind Bodenverdichtungen durch Baugeräte, Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Betriebsstoffe der Baufahrzeuge sowie Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge, Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen bzw. auch zeitweilige Trennung von Lebensräumen bestimmter Tierarten durch das Unterbrechen von Leitlinien sowie Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes. Die Auswirkungen des Baubetriebes sind zwar zeitlich auf die Bauphase beschränkt, sie können aber in ungünstigen Fällen dennoch zu erheblichen Belastungen von Natur und Landschaft führen.

**Anlagebedingte Auswirkungen** sind solche, die sich auf das Vorhandensein des Bauobjektes an sich zurückführen lassen:

- Versiegelung der Bodenoberfläche durch Überbauung mit der Folge der Vernichtung von Bodenlebewesen, des Verlusts von Standorten für die Vegetation und Habitaten für die Tierwelt, des Verlustes der Filtereigenschaften des Bodens und der Verringerung der Grundwasserzufuhr,
- Trennung von Lebensräumen (Aktionsräumen) bestimmter Tierarten,
- Veränderung des Mikroklimas durch Beseitigung der natürlichen Pflanzen- und Bodendecke und die darauf folgende Vergrößerung der sich leicht aufheizenden versiegelten Fläche,
- Veränderung des Bodengefüges.

**Betriebsbedingte Auswirkungen** des Projektes sind die von dem PKW-Zuwegungsverkehr und den Unterhaltungsmaßnahmen ausgehenden negativen Auswirkungen oder Belastungen wie:

- Störung von Brut- und Nahrungshabitaten auf der verbliebenen Fläche des Streuobstbestandes durch PKW und Besucher/Kunden des Marktes,

- Beeinträchtigung der angrenzenden Bodenflächen durch Schadstoffimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs,
- Beeinträchtigung der angrenzenden Oberflächen- und Grundwasser durch Schadstoffe und Salzeinsatz,
- Tierverluste durch Unfalltod, v. a. von Säugetieren, Vögeln, Insekten und weiteren Gliedertieren.
- Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch Verlärmung und Lichteinwirkung.

Das Untersuchungsgebiet rund um das Eingriffsgebiet ist bereits vorbelastet durch PKW-Verkehr, Schadstoffimmissionen, Lärm etc., d.h. die im vorliegenden Artenschutzbeitrag zu beurteilenden Auswirkungen auf die Fauna beziehen sich wesentlich auf Rodung und Verlust eines Flächenteiles des Streuobstbestandes. Betriebsbedingt vergrößert sich die Störwirkung auf den verbliebenen Streuobstbestand. Temporär werden im Rahmen dieses Vorhabens zudem weitere Flächen in Anspruch genommen (Lagerflächen für den Erdaushub und anderes Material, Verbreiterung der Zufahrt zur Baustelle, etc). Resultierend aus den genannten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen können folgende tierökologisch relevante Wirkfaktoren zusammengefasst werden:

- Verlust von alten höhlen- und spaltenreichen Apfelbaumhochstämmen und damit Verlust von Brutplätzen und Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten innerhalb der Eingriffsfläche.
- Verlust eines Nistplatzes des Steinkauzes durch Rodung und Überbauung des aktuellen Brutplatzes.
- Verlust von Offenlandfläche (Wiese/ Viehweide im Streuobstbestand) durch den Neubau und Parkplatz (geplante 57 PKW Stellmöglichkeiten) sowie die Verbreiterung der bestehenden Zuwegung. Dadurch gehen vor allem Nahrungshabitate verloren.
- Bau-, anlagen- und vor allem betriebsbedingt unterliegt der durch den Eingriff nicht direkt betroffene Teil des Streuobstbestandes einer stärkeren Störwirkung durch die Besucher des Marktes.
- Parkplatz und Verkaufsgebäude wirken durch die schmale, längsgerichtete Lage des Streuobstbestandes als Keil im Streuobstbestand und unterbrechen die Leitlinie des alten Apfelbaumbestandes, die als Flugwege von Fledermäusen (vor allem Zwergfledermäuse) und Vögeln (Steinkauz, Grünspecht, u.a.) genutzt werden. Für bodengebundene Tiere (Feldhase, Igel, u.a.) entsteht dadurch und den direkt östlich angrenzenden bereits vorhandenen Riegel des gezäunten Niederbaumbestandes eine Barriere. Dies kann zu einer erhöhten Mortalität, vor allem auf der Hofzuwegung, führen.
- Störung von Nistplätzen außerhalb der Baustelle durch den ansteigenden Lärmpegel (Fahrzeugbetrieb und Maschineneinsatz) während der Bauphase.

Nachfolgend werden für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel die projektspezifischen Wirkungen im Detail analysiert und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgeschlagen.

### **7.1.1 Auswirkungen auf Fledermäuse**

Baumhöhlenreiche Streuobstbestände können für verschiedene Fledermausarten eine bedeutende Quartierfunktion, auch als Wochenstubenquartier zur Jungenaufzucht, haben. Eine aktuelle Quartiernutzung der Höhlen und Spalten in den alten Apfelbäumen im Eingriffsgebiet wurde geprüft und konnte nicht nachgewiesen werden. Die wesentliche Funktion des Eingriffsgebietes für Fledermäuse besteht als Nahrungsraum. Alte Streuobstbestände in Kombination mit Wiesen/Viehweiden sind sehr insektenreich.

Auch wenn aktuell keine Quartiernutzung der Baumhöhlen und Spalten in der Eingriffsfläche nachgewiesen wurde, ist zu beachten, dass solche Baumhöhlen jederzeit auch von Einzeltieren genutzt werden können, sogar eine Nutzung im Winter als Überwinterungsquartier ist nicht auszuschließen. Sollte der Fall eintreten, dass Bäume gerodet werden müssen, so ist vor der Fällung eine Kontrolle der Baumhöhlen auf Tierbesatz durchzuführen.

### **7.1.2 Auswirkungen auf Vögel**

Die meisten im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten brüten außerhalb der Eingriffsfläche und nutzen das Gebiet als Nahrungssuchraum. Einzelne Paare von Blaumeise, Kohlmeise und Star brüten in den Höhlen und Spalten der Obstbäume, für Singdrossel und Amsel besteht hier Brutverdacht. Für diese Arten stehen jedoch ausreichend Habitatstrukturen außerhalb der geplanten Eingriffsfläche zur Verfügung, so dass ein Ausweichen möglich ist. Negative Auswirkungen auf deren Lokalpopulationen können daher ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen sind insbesondere auf das Brutreviervorkommen des Steinkauzes, der besonders standorttreu ist, zu erwarten. Durch den Rodungseingriff gehen zentral im Brutrevier der Baum mit der künstlichen, regelmäßig genutzten Brutröhre sowie mindestens drei weitere Bäume, die als Tagesversteckplatz und Ansitzwarte regelmäßig genutzt werden, verloren. Neben dem örtlichen Brutplatz verliert der Steinkauz auch einen Teil seines Nahrungsraumes. Weitere Arten, die in ihrer Habitatnutzung Streuobstbestände als Nahrungsraum bevorzugen, sind im Gebiet Grünspecht und Waldohreule. Beide Arten verlieren durch Rodung und Überbauung einen Teil ihres Nahrungsraumes. Der Grünspecht ist zudem durch den Verlust geeigneter Brutbäume betroffen. Am Rande des Eingriffsgebietes existiert in einem Apfelbaum eine Initialhöhle des Grünspechtes. Die Höhle wurde in 2012 nicht weiter als Bruthöhle ausgebaut, durch eine vorausschauende Planung kann dieser Baum trotz Eingriff voraussichtlich erhalten bleiben.

Die baubedingte Belastung des Gebietes durch Lärm und das vermehrte Fahrzeug- und Personenaufkommen im unmittelbaren Baubereich kann die Lebensraumqualität vor allem im umliegenden Streuobstbestand weiter herabsetzen, wobei allerdings eine Vorbelastung im Gebiet durch die bestehende PKW-Zuwegung zur Hofanlage besteht.

Die kartierten Baumhöhlen in der Rodungsfläche sind, wie bereits im vorangegangenen Kapitel zu den Fledermäusen erläutert, vor Rodung auf Besatz zu kontrollieren, da eine Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

## 8 Geplante artspezifische Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen

Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu minimieren und insgesamt die Lebensraumfunktion für die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten zu sichern, sind verschiedene artspezifische Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen vorgesehen. Während die Vermeidungsmaßnahmen darauf abzielen, die Eingriffswirkung zu vermeiden, wird mit Hilfe der funktionserhaltenden Maßnahmen die Eingriffswirkung minimiert. Hierzu zählen vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie auch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art (FCS-Maßnahmen).

**Vermeidungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, die direkt an der Projektwirkung ansetzen und diese in ihrer Wirkung vermeiden oder soweit aufheben, dass die Wirkung vernachlässigbar wird. Dazu gehören Maßnahmen zum Erhalt von Lebensräumen und einzelnen alten Apfelbäumen durch Vermeidung der Inanspruchnahme oder auch die Gewährleistung der Durchlässigkeit des Raumes für bodengebundene Tiere. Ebenfalls zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen die Vorgaben für Bauzeiten und die Kontrolle von Baumhöhlen.

**Funktionserhaltende Maßnahmen** sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, die Auswirkungen des Projektes auf die Nahrungs-, Quartier-, und Translokationsfunktion der jeweiligen Arten zu verringern bzw. entsprechend zu kompensieren. Dazu gehören vor allem Lebensraum verbessernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen und FSC – Maßnahmen), aber auch Querungshilfen und Leitlinien, wenn sie unter anderem dazu dienen, neue Lebensräume zu erschließen.

CEF – Maßnahmen (continuous ecological function) sind alle diejenigen Maßnahmen, welche erforderlich sind zur Gewährleistung einer ununterbrochenen Funktionalität der vorgefundenen Lebensstätten. Dazu zählt auch die Entwicklung oder Neuanlage von Teillebensräumen, deren Wirksamkeit allerdings dann bei Eintreten der jeweiligen nachteiligen Projektwirkung gegeben sein muss. CEF-Maßnahmen unterliegen einer Erfolgs- und Funktionskontrolle.

FSC - Maßnahmen (favourable conservation status) sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Lebensraumsituation der Population in der biogeographischen Region. Sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und unterliegen einem Monitoring hinsichtlich ihrer Funktionalität. FSC – Maßnahmen finden im Ausnahmeverfahren Anwendung.

### 8.1 Geplante artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Möglichst geringer Rodungseingriff in den vorhandenen Baumbestand.
- Die Lagerflächen für den abgetragenen Boden und das Materiallager sind primär auf bereits versiegelten Flächen einzurichten, um notwendige Rodungen von Gehölzen sowie den Verlust von besonnten Offenlandflächen auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken.
- Die Rodung von Gehölzen und Baufeldbefreiung wird so geregelt, dass Rodungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln von 1. November bis 15. März stattfinden.

- Baumhöhlenkontrolle vor der Rodung: Falls es zur Rodung von Höhlenbäumen kommen sollte, sind Höhlenbäume vor der Fällung mit Hilfe einer Baumhöhlenkamera zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen werden verschlossen. Sollten sich Fledermäuse in den Baumhöhlen befinden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug stattgefunden hat (ökologische Baubegleitung erforderlich).

## 8.2 Geplante artspezifische funktionserhaltende Maßnahmen

- Verbesserung des Nistplatzangebotes, Angebot alternativer Brutplätze: 80-90% der bekannten Steinkauzbruten in Hessen befinden sich in künstlichen Niströhren (HGON 2010) in Streuobstbeständen oder anderen günstigen Brut- und Nahrungsräumen. Gerade aus der Region sind jedoch auch Naturhöhlenbruten bekannt (VVL, Gilbert, mündl. Mittl.). Der hier durch den Eingriff verlustig gehende Brutplatz befindet sich, trotz des Höhlenangebotes, in einer künstlichen Niströhre. Wir schlagen daher die Einrichtung von alternativen Brutplätzen für den Steinkauz in Form von 4-5 Niströhren an geeigneten Orten in der Umgebung des Dottenfelderhofes vor. Mögliche Standorte sollten am besten mit dem „Verein für Vogelschutz und Landschaftspflege (VVL)“ in Bad Vilbel ausgewählt werden, da der VVL die Brutvorkommen in der Region betreut, und so gewährleistet ist, dass die Standortauswahl in funktionalem Zusammenhang mit den bekannten Brutrevieren um den Dottenfelderhof geschieht.
- Erhalt und Sicherung der Streuobstwiesen: Die um den Hof bestehenden Streuobstbestände haben aufgrund des alten Baumbestandes eine hohe ökologische Wertigkeit und sollen dort, wo die Bestände sehr lückig sind, durch Nachpflanzen von Hochstämmen im Erhalt gesichert und aufgewertet werden. Starke Totäste und stehendes Totholz (abgestorbene Hochstämmen) sollen im Bestand verbleiben. Das Ausschneiden von Totholz soll weder Baumhöhlen zerstören, noch den noch lebenden Stamm gefährden. Östlich des Eingriffsgebietes, angrenzend an das Niederstammfeld, soll durch Pflanzung eine neue Hochstammwiese entstehen. Diese stünde dann in engem funktionalem Zusammenhang zum bestehenden Bestand.
- Verbesserung des Nahrungsraumes: Der Steinkauz ist in Hessen als Kulturfolger eine typische Art der Streuobstwiesen mit einem Mosaik unterschiedlich genutzter Grünlandgesellschaften. Die Nahrung besteht überwiegend aus Mäusen, aber auch Kleinvögeln, Insekten und Regenwürmern. Für seine bevorzugte Jagd am Boden benötigt der Steinkauz offene Flächen mit niedriger Vegetation. Das Fehlen von Streuobstwiesen und/oder relativ mageren Wiesen ist ein wesentlicher Minimumfaktor zur weiteren Ausbreitung des Steinkauzes. Entlang der Nidda sind derzeit einige nährstoffreiche Wiesen so hochwüchsig, dass sie als Jagdgebiete für Steinkäuze kaum in Frage kommen. Eine Ausmagerung durch mehrschürige Mahd und Düngungsverzicht und/oder Viehbeweidung würde die Jagdsituation deutlich verbessern. Die Pflanzung von Apfel-(oder Birnen-) Hochstämmen würde hier Ansitzwarten und Nahrungsräume und spätere Brutbäume sichern.

- Die Niströhre im Eingriffsgebiet soll im Herbst vor Rodung entweder innerhalb des Streuobstbestandes in ausreichender Entfernung zum Baufeld (und zur Büdinger Landstraße) versetzt werden, oder aber oberhalb auf den Hügel in der Altbaumgruppe angebracht werden.

## 9 Artbezogene Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote

Im Folgenden wird basierend auf dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in der nun gültigen 2. Fassung im Mai 2011 eine artbezogene Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 1 – 3 durchgeführt. In der Art-zu-Art-Betrachtung werden die beschriebenen Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen berücksichtigt. Bei der Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. deren Sicherung durch geeignete Maßnahmen ist ihre ökologische Funktion zu gewährleisten. Dabei liegt der Schwerpunkt eindeutig auf dem direkten Schutz (Vermeidung) und dem Erhalt des räumlich-funktionalen Zusammenhangs dieser Stätten. Die Abgrenzung der Lebensstätten erfordert eine artspezifische Betrachtung als Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der Kenntnisse über die Lebensweise der entsprechenden Tierart. Lebensstätten werden entsprechend ihrer ökologischen Funktion deutlich kleiner abgegrenzt als der Bezugsraum für die lokale Population.

Nach dem Wortlaut des „Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC“ ist „Population“ definiert als

*„a group of individuals of the same species that live in a geographic area at the same time and are (potentially) interbreeding (i.e. sharing common gene pool).“*

Die lokale Population vorkommender bzw. zu erwartender planungsrelevanter Tierarten ist somit eine Gruppe von mehreren Individuen einer Art, die zumindest potentiell eine Fortpflanzungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Die räumliche Abgrenzung der lokalen Population muss artspezifisch als Einzelfallentscheidung getroffen werden. Sie ist von Ausnahmen abgesehen (v. a. sehr kleinräumige Arten) deutlich größer als die Lebensstätte einer Art. In die Bewertung des Erhaltungszustandes gehen mit dem Zustand der Population, der Habitatqualität und den aktuellen Beeinträchtigungen drei Bewertungskriterien ein.

Der Erhaltungszustand der einzelnen Arten in der kontinentalen biogeografischen Region Hessens wurde für die Anhang IV-Arten dem zweiten Nationalen Bericht des Bundesamtes für Naturschutz ([http://www.bfn.de/0316\\_bericht2007.html](http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)) entnommen.

## Artenschutzprüfung („Art-für-Art-Protokoll“)

Allgemeine Angaben zur Art				
<b>1. Durch das Vorhaben betroffene Art</b>				
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )				
<b>2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	... *	RL Deutschland	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	....3	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
<b>3. Erhaltungszustand</b>				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
	unbekannt	<b>günstig</b> GRÜN	<b>ungünstig- unzureichend</b> GELB	<b>ungünstig- schlecht</b> ROT
<b>EU</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<a href="http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17">http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17</a>				
<b>Deutschland: kontinentale Region</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<a href="http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html">http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html</a>				
<b>Hessen</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2009, korrigiert 2011): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3) (FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)				
<b>4. Charakterisierung der betroffenen Art</b>				
<b>4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b>				
<p>Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermausart in Hessen (ITN 2005, 2006). Wochenstubenkolonien besiedeln Gebäude, bevorzugt spaltenförmige Quartiere unter Schieferverkleidungen, im Bereich des Giebels oder auch in Rolladenkästen, daneben wird auch abstehende Rinde genutzt, insbesondere von Einzeltieren. Die Zwergfledermaus ist hinsichtlich ihrer Biotopansprüche ein Generalist, sie kommt in daher in fast allen Habitaten vor. Allerdings werden zur Jagd bevorzugt Randstrukturen bzw. linienförmige Landschaftselemente, wie Hecken, Alleen, von Gehölzen gesäumte Bachläufe oder Stillgewässer sowie Waldwege, befliegen. Die Häufigkeit nimmt mit der Höhe und strengeren klimatischen Bedingungen ab. Sie gehört zu den Arten, die sich häufig an linienförmigen Landschaftsstrukturen orientieren.</p>				
<b>4.2 Verbreitung</b>				
<p>Das Verbreitungsgebiet der Zwergfledermaus umfasst ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens. Die Art ist die in Deutschland am häufigsten nachgewiesene Art und kommt flächendeckend vor (Boye et al. 1999). Nach intensiven Untersuchungen im Landkreis Marburg-Biedenkopf spricht vieles dafür, dass sie auch in Hessen die häufigste Fledermausart ist (Simon et al.</p>				

2004). Die Zwergfledermaus ist die am häufigsten nachgewiesene Fledermausart im Untersuchungsgebiet.

**Vorhabensbezogene Angaben**

**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen                       potenziell

Sie wurde sowohl in den Streuobstwiesen als auch in den Hecken und Gehölzen um die Hofanlage sowie in den offenen Flächen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

**6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**

**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)  ja  nein

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  ja  nein

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?  ja  nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.  ja  nein

**6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)  ja  nein

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?  ja  nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?  ja  nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  ja  nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-

**maßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.**

ja  nein

### 6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

**a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?**

ja  nein

Eine Störung mit Populationsrelevanz ist durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

**b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?**

ja  nein

**c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.**

ja  nein

**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?**

**Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?**

ja  nein

**(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)**

**Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen**

**Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!**

**→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“**

## 7. Zusammenfassung

**Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:**

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

**Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen**

tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art				
<b>1. Durch das Vorhaben betroffene Art</b>				
Steinkauz ( <i>Athene noctua</i> )				
<b>2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen</b>				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	... 2	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	....3!	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
<b>3. Erhaltungszustand</b>				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
	unbekannt	<b>günstig</b> GRÜN	<b>ungünstig- unzureichend</b> GELB	<b>ungünstig- schlecht</b> ROT
<b>EU</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<a href="http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17">http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17</a> )				
<b>Deutschland: kontinentale Region</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<a href="http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html">http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html</a> )				
<b>Hessen</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2009, korrigiert 2011): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3) (FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)				
<b>4. Charakterisierung der betroffenen Art</b>				
<b>4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b>				
Der Steinkauz ist in Hessen als Kulturfolger eine typische Art der Streuobstwiesen mit einem Mosaik				

unterschiedlich genutzter Gründlandgesellschaften. Natürlicherweise brüten Steinkäuze in Baumhöhlen und Felsnischen. In Hessen finden 80-90% der bekannten Bruten in künstlichen Niströhren statt. Die Nahrung besteht überwiegend aus Mäusen, aber auch Kleinvögeln, Insekten und Regenwürmern. Für seine bevorzugte Jagd am Boden benötigt der Steinkauz offene Flächen mit niedriger Vegetation. Steinkäuze sind sehr standorttreu und verteidigen ihr Revier ganzjährig.

#### 4.2 Verbreitung

Der Steinkauz ist deutschlandweit verbreitet. In Hessen werden 750-1.100 Reviere geschätzt. Ein aktueller Brutplatz eines Steinkauzpaars befindet sich in einer Niströhre im Eingriffsgebiet. Weitere Brutpaare befinden sich in räumlichen Zusammenhang. Nahrungssuchende Steinkäuze wurden auf den Streuobstwiesen und Feldern um die Hofanlage beobachtet.

### Vorhabensbezogene Angaben

#### 5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen  potenziell

#### 6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

##### 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein

Es gibt keine Alternative zum geplanten Vorhaben.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt?  ja  nein  
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?  ja  nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.  ja  nein

##### 6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?  ja  nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder  ja  nein

**Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet?**

d) **Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?**

**(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)**

ja  nein

**Wenn JA – kein Verbotstatbestand!**

e) **Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.**

ja  nein

**6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

a) **Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?**

ja  nein

b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?**

ja  nein

c) **Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.**

ja  nein

**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?**

**Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?**

ja  nein

**(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)**

**Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen**

**Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!**

**→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen“**

**7. Zusammenfassung**

**Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:**

- Vermeidungsmaßnahmen**
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

**Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen**

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

## 10 Vereinfachte Artenschutzprüfung für bestimmte Vogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	Vorkommen n = nachgewiesen p = potenziell	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status I = regelmäßig. Brutvogel III = Neozoe o. Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaarbestand in Hessen	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf landespflegerische Vermeidungs-/ Kompensations- Maßnahmen i.R.d. Eingriffsregelung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	b	I	>10.000	x		x	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammplantzungen, Erweiterung Streuobstwiesen
Bachstelze	<i>Moctilla alba</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	n	b	I	>10.000	x		X	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammplantzungen, Erweiterung Streuobstwiesen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Buntspecht	<i>Picoides major</i>	n	b	I	>10.000				Störung durch Lärm während der Bauphase	
Elster	<i>Pica pica</i>	n	b	I	10.000-15.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	n	b	I	750-1.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	n	b	I	4.000-5.000	x		X	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammplantzungen, Erweiterung Streuobstwiesen

Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Dottenfelderhof / Stadt Bad Vilbel

Dt. Artname	Wiss. Artname	Vorkommen n = nachgewiesen p = potenziell	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG b = besonders geschützt s = streng geschützt	Status I = regelmäß. Brutvogel III = Neozoe o. Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar-bestand in Hessen	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf landespflegerische Vermeidungs-/ Kompensations- Maßnahmen i.R.d. Eingriffsregelung
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Haus-/Felsentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	n		I	unbekannt (flächendeckend verbreitet)	x		x	Störung durch Lärm während der Bauphase	
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	b	I	>10.000	x		X	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammpflanzungen, Erweiterung Streuobstwiesen
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	n	s	I	5.000-10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	n	s	I			x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	n	s	I	600-800		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	n	b	I	>10.000	x		X	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen bzw. Bäumen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammpflanzungen, Erweiterung Streuobstwiesen
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	n	b	I	>10.000	x		X	Verlust von Nistplätzen und Gelegen durch Rodung von Gehölzen	Rodung außerhalb der Brutzeit (1. November bis 15.März) Hochstammpflanzungen, Erweiterung Streuobstwiesen
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	n	b	I	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	

Waldohreule	<i>Asio otus</i>	n	s	l	600-1.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	n	b	l	>10.000		x		Störung durch Lärm während der Bauphase	

## 11 Zusammenfassung

Das Ergebnis der Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ergibt, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 eintreten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## 12 Literatur

- BERGMANN, H.-H., HLEB, H.-W. & BAUMANN, S. (2008): DIE STIMMEN DER VÖGEL EUROPAS. 474 VOGELPORTRAITS MIT 914 RUFEN UND GESÄNGEN AUF 2.200 SONAGRAMMEN. AULA-VERLAG, WIEBELSHEIM. BOYE, P., R. HUTTERER, ET AL. (1998). Rote Liste der Säugetiere (Mammalia), Bearbeitungsstand 1997. Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Bonn - Bad Godesberg, Bundesamt für Naturschutz, 55: 33-39.
- BOYE, P.; DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland - Bats and Bat Conservation in Germany. Bonn, Bundesamt für Naturschutz.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch die Fassung nach der kleinen Novelle vom 12.12.2007, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007 Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17. 12.2007
- BLAB, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. 3. Aufl. In: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 18: 150 S.
- BLAB, J & H. VOGEL (1989): Amphibien und Reptilien. – Kennzeichen, Biologie, Gefährdung. BLV, München, Wien, Zürich: 143 S.
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- FISCHER, S., FLADE, M. & SCHWARZ, J. (2005): REVIERKARTIERUNG. IN: METHODENSTANDARDS ZUR ERFASSUNG DER BRUTVÖGEL DEUTSCHLANDS. HRSG.: SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C., S. 47-53. RADOLZFELL.
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ HGON (HRSG.) (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell, 527 S.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2006): Natura 2000 – Die Situation der Amphibien der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie in Hessen. Bearb.: GEESKE, C.; Wiesbaden: 158 S.
- INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG (2005): Datenverdichtung zum Vorkommen von Fledermäusen in den Naturräumen D46, D47 und D53. Gutachten zur gesamthessischen Situation der Fledermäuse. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Hessen-Forst – Forsteinrichtung, Information, Versuchswesen, 99 S. + Anhang.
- INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG (2006): Datenverdichtung zum Vorkommen von Fledermäusen in den Naturräumen D18, D36, D38, D39, D40, D41, D44 und D55. Gutachten zur gesamthessischen Situation der Fledermäuse. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Hessen-Forst – Forsteinrichtung, Information, Versuchswesen. 153 S. + Anhang.
- JOGER, U. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk II, Reptilien (5. Fassung, Stand: September 1995).- In: Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste der Pflanzen- und Tierarten in Hessen.- Wiesbaden: 55 S.
- JEDICKE, E. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk III, Amphibien (5. Fassung, Stand: September 1995).- In: Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste der Pflanzen- und Tierarten in Hessen.- Wiesbaden: 55 S.
- NÖLLERT, A. & NÖLLERT, C. (1992): Die Amphibien Europas: Bestimmung, Gefährdung, Schutz. Kosmos, Stuttgart: 382 S.

- PATRZICH, R., MALTEN, A. & NITSCH, J. (1996): Rote Liste der Libellen Hessens (Stand: September 1995).- In: Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste der Pflanzen- und Tierarten in Hessen.- Wiesbaden: 24 S.
- SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & SMIT-VIERGUTZ, J. (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Bundesamt für Naturschutz, 76 S., Bonn-Bad Godesberg.
- Südbeck, P., Bauer, H.-G., Boschert, M., Boye, P. & Knief, W. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. In: Rote Liste - Gefährdete Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Hrsg.: H. Haupt, G. Ludwig, H. Gruttke, M. Binot-Hafke, C. Otto & A. Pauly. S. 159-227. Bundesamt für Naturschutz (BfN).

## **Bebauungsplan „Dottenfelder Hof“**

---

### **Kurzbericht zur Aktualisierung des Fachbeitrags Artenschutz**

Aufgestellt im Auftrag der  
Landwirtschaftsgemeinschaft  
Dottenfelderhof KG

Stand: April 2018



Büro für  
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:  
Dipl. Biol. Matthias Fehlow  
Dipl. Geogr. Johannes Wolf

## 1 Anlass, Untersuchungsumfang

Innerhalb der denkmalgeschützten Hofanlage des landwirtschaftlichen Demeter-Betriebes Dottenfelderhof im Außenbereich der Stadt Bad Vilbel soll angrenzend an den bestehenden Gebäudekomplex ein Neubau errichtet werden. Der Neubau ist auf landwirtschaftlich genutzter Fläche geplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit geplanter Neubebauung umfasst 5,5 ha. Dazu wird eine Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges auf einer Fläche von 4,9 ha notwendig. Hierzu wurde im Oktober 2012 vom Institut für Tierökologie und Naturbildung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im März 2014 noch einmal ergänzt und aktualisiert wurde.



**Abbildung 1:** Die Fläche des geplanten Neubaus südöstlich des Dottenfelderhofes

Durch die vorliegende Untersuchung sollte die momentane Situation der Fläche dokumentiert und die Ergebnisse von 2012 überprüft und gegebenenfalls ergänzt werden. Außerdem sollten Vorschläge zu Vermeidungsmaßnahmen skizziert werden. Untersucht wurde die Avifauna auf dem gesamten Gelände und im Speziellen die Naturhöhlen in den alten Obstbäumen der geplanten Eingriffsfläche. Außerdem wurde auf Vorkommen von Reptilien und hier besonders auf die in der Nähe vorkommende, streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geachtet. Für die Aktualisierung der vorliegenden Daten wurde die Fläche des geplanten Neubaus sowie der Gebäudekomplex des Dottenfelderhofes und die direkt angrenzenden Flächen einmal am 20. April 2018 vormittags begangen.

## 2 Ergebnisse

### 2.1 Avifauna

Es wurden bei der Begehung am 20. April insgesamt 25 Vogelarten am Dottenfelderhof, in der geplanten Eingriffsfläche südöstlich der Gebäude und in den direkt angrenzenden Gehölzflächen nachgewiesen. Da die Begehung tagsüber durchgeführt wurde und momentan auch noch nicht alle Zugvögel wieder aus ihren Winterquartieren zurückgekehrt sind, ist hier sicher mit einigen weiteren Arten im Gebiet zu rechnen. Beispielsweise ist ein Vorkommen der in der Voruntersuchung festgestellten drei Eulenarten Schleiereule, Steinkauz und Waldohreule in den Gebäuden und Gehölzen des Dottenfelderhofes und den umliegenden Streuobstwiesen weiterhin durchaus möglich. Arten wie die Gartengrasmücke, der Neuntöter oder der Mauersegler könnten hier ebenfalls noch vorkommen, sind aber erst im Mai im Gebiet zu erwarten.

Innerhalb der Eingriffsfläche wurden Blaumeise, Kohlmeise und Star als mögliche oder wahrscheinliche Brutvögel registriert. Außerdem wurden die streng geschützten Arten Grünspecht und Turmfalke hier als Nahrungsgäste beobachtet. Auch zwei Arten, die in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen, der Haussperling und der Stieglitz, brüten höchstwahrscheinlich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Eingriffsfläche und nutzen diese ebenfalls als Nahrungsbiotop.

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	EHZ	EU-VSR L	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2015	Status	Neststandort
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§					B	G
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§					B	HH
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§					B	H
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§					BV	F
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	§					G	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	§					BV	F
Elster	<i>Pica pica</i>	§					B	F
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§					BV	F
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	§§					BV	H
Haustaube	<i>Columba livia f. domestica</i>						BV	HH
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§					BV	HH
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	§			V	V	B	HH
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§					BV	G
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§					B	H
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	§			3	V	BV	F
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	§§					G	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§					BV	G
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§					G	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§					BV	F

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	EHZ	EU-VSRL	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2015	Status	Neststandort
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	grün				B	B
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	§	grün				BV	G
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	grün			3	BV	H
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	gelb		V		BV	F
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	grün				BV	HH
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	grün				B	G
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	grün				BV	B

**Tabelle 1:** Artenliste der Vögel im Gebiet des Dottenfelderhofes bei Bad Vilbel am 20.04.2018

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG  
 VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):  
 I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)  
 EHZ = Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014: grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht  
 RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014  
 RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015  
 Status = Status im Gebiet  
 B = sichere Brut belegt durch Nestfund, fütternde Altvögel oder grade flügge Jungvögel  
 BV = Brutrevier belegt durch Reviergesang, Revierkämpfe oder sonstige Revier anzeigende Verhaltensweisen,  
 G = Gastvogel im Untersuchungsgebiet (Nahrungsgast)  
 Neststandort: F = Freinest in Bäumen, G = Freinest im Gebüsch, H = Höhlenbrüter (Nistkasten), HH = Halbhöhlenbrüter (an Gebäuden), B = Bodenbrüter/Krautschicht

Zusätzlich zu den im Fachbeitrag Artenschutz von 2012/2014 festgestellten planungsrelevanten Vogelarten wurde bei der Begehung am 20.04.2018 der Kuckuck im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der Kuckuck ist ein Zugvogel, der als Langstreckenzieher hauptsächlich im tropischen Afrika überwintert. Er brütet in Hessen vorwiegend in lichten Wäldern und innerhalb der halboffenen Kulturlandschaft mit größeren Beständen seiner bevorzugten Wirtsvogelarten (z.B. Rotkehlchen, Neuntöter, Grasmücken, Rohrsänger, Bachstelze, Wiesenpieper). Als Brutschmarotzer legt das Weibchen die Eier in die Nester dieser Wirtsvogelarten, von denen sie erbrütet und die Jungvögel aufgezogen werden. Seine Nahrung besteht vor allem aus verschiedenen Insekten mit einem hohen Anteil von Schmetterlingsraupen, darunter auch viele stark behaarte Formen, die von den meisten anderen Vogelarten gemieden werden. In Hessen ist der Kuckuck außerhalb der Siedlungsbereiche und der vollkommen ausgeräumten Agrarlandschaft noch weit verbreitet. Die höchsten Dichten erreicht er in den Auwäldern entlang der größeren Flüsse. Der Gesamtbestand wird allerdings nur noch mit 2.000 bis 3.000 Brutrevieren angegeben (HGON 2010). Der Kuckuck ist in Hessen gefährdet und sein Erhaltungszustand wird hier als schlecht bewertet.

Am 20. April 2018 wurde ein ausgiebig rufendes Männchen des Kuckucks an den Gehölzen am Ostrand des Dottenfelderhofes und in den angrenzenden Streuobstflächen gehört und auch beobachtet. Die Art findet hier in den Gehölzen und Streuobstflächen günstige Nahrungshabitate und eine Vielzahl an Nestern potenzieller Wirtsvogelarten vor.

Da die Brutreviere bzw. Aktionsräume von der Art teilweise mehrere Quadratkilometer umfassen, ist jedoch nicht zu erwarten, dass durch die geplanten Eingriffe die Habitatqualität dieses möglichen Brutrevieres stärker beeinträchtigt wird. Spezielle Maßnahmen sind deshalb für den Kuckuck hier nicht erforderlich.

## 2.2 Kontrolle der Baumhöhlen innerhalb der Eingriffsfläche

Innerhalb der geplanten Eingriffsfläche stehen fünf alte Apfelbäume, in denen sich mindestens acht für Vögel als Bruthabitate geeignete Naturhöhlen oder Spalten befinden. Außerdem hängt in drei der Bäume jeweils ein Meisen-Nistkasten. Alle vom Boden aus erreichbaren Naturhöhlen wurden mit Taschenlampe oder Endoskopkamera auf einen Besatz hin kontrolliert. Es wurden in zwei naturhöhlen offenbar angefangene Meisennester aus Moos gefunden. Schon besetzte Nester mit Eiern waren zumindest in den kontrollierten Höhlen nicht vorhanden. Da sich aber jeweils ein Paar der Blaumeise und der Kohlmeise über die gesamte Beobachtungszeit in der Fläche aufhielten, ist hier zumindest von zwei Brutrevieren dieser Arten auszugehen.



**Abbildung 2:** Naturhöhlen in den alten Apfelbäumen, 20.04.2018

Der Steinkauz, der hier 2012 in einer künstlichen Brutröhre nistete, konnte während der Begehung nicht nachgewiesen werden. Die damals besetzte Brutröhre wurde inzwischen in eine nahe gelegene Streuobstfläche umgehängt. Bei der Kontrolle der größeren Baumhöhlen konnten auch keine Gewölle oder Nahrungsreste der Art in oder an den fünf Apfelbäumen gefunden werden. Damit ist eine Brut des Steinkauzes in der Fläche momentan eher unwahrscheinlich.

Die Baumhöhlen in den Bäumen sind aber neben ihrer Eignung als Bruthabitate für Vögel auch wichtige Lebensräume für andere Tiergruppen wie Kleinsäuger, Fledermäuse, Käfer oder Hautflügler. So wurden in einzelnen Höhlen Nahrungsdepots von Echten Mäusen, Kotkrümel einer kleinen Fledermaus und Nester von Faltenwespen und Mauerbienen gefunden.

### 2.3 Bruten europäischer Brutvogelarten an den Gebäuden

An oder in den Gebäuden des Dottenfelderhofes sind eine Vielzahl potenzieller Nisthabitate für Vögel vorhanden.



**Abbildung 3:** Nebengebäude des Dottenfelderhofes mit potenziellen Nisthabitaten

Hier brütet eine sehr starke Population des Haussperlings, der in Hessen auf der Vorwarnliste aufgeführt wird und hier einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Der Brutbestand des Geländes wird auf mindestens 20 Paare der Art geschätzt.

Außerdem brüten auch der Hausrotschwanz und die Haustaube höchstwahrscheinlich an den Gebäuden. Der streng geschützte Turmfalke wurde während der Begehung ebenfalls mehrfach an den Hofgebäuden oder in der direkten Umgebung beobachtet. Eine Brut der Art im Dottenfelderhof wäre also durchaus möglich. Auch die ebenfalls in Gebäuden brütende Schleiereule, die hier auch 2012 als Brutvogel nachgewiesen wurde, findet hier weiterhin ideale Bedingungen vor. Auch bei dieser Art ist eine Brut auf dem Gelände also immer noch durchaus möglich.

## **2.4 Reptilien und Amphibien**

Es wurden während der einmaligen Begehung 2018 bei sonnigem und relativ warmem Wetter keine Reptilien oder Amphibien innerhalb der Eingriffsfläche und in ihrer Umgebung festgestellt. Ein Vorkommen von Arten wie der schwierig nachzuweisenden Blindschleiche (*Anguis fragilis*) oder auch der an den Ortsrändern von Bad Vilbel teilweise häufigen Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind hier allerdings durchaus möglich und nur durch eine genauere Untersuchung eindeutig auszuschließen. Innerhalb der direkten Eingriffsfläche sind allerdings keine besonders günstigen Lebensräume für beide Arten vorhanden, eine direkte Beeinträchtigung von möglicherweise auf dem Gelände des Dottenfelderhofes vorhandenen Populationen durch die Baumaßnahme ist also nicht besonders wahrscheinlich.

## **2.5 Fledermäuse**

Es wurden in den Baumhöhlen innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse gefunden, auch wenn einige dieser Baumhöhlen durchaus potenzielle Sommerquartiere für einzelne Individuen bilden könnten.

Die bei der Untersuchung 2012/2014 hier nachgewiesenen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctua*) kommen sicher auch heute noch vor. Besonders die vielen Spalten an den Gebäuden des Dottenfelderhofes bilden ausgesprochen günstige Sommerquartiere oder Wochenstuben für die Zwergfledermaus oder weitere Arten von Gebäude bewohnenden Fledermäusen. Vor möglichen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollten die entsprechenden Gebäudeteile deswegen genau auf ehemalige oder aktuelle Vorkommen hin untersucht werden.

# **3 Empfohlene Vermeidungsmaßnahmen während der Bautätigkeiten**

## **3.1 Apfelbäume in der geplanten Eingriffsfläche**

Da die fünf alten Apfelbäume innerhalb der geplanten Eingriffsfläche trotz ihres Alters noch durchaus vitale sind und wichtige Habitatelemente für verschiedene Tiergruppen bilden, sollten sie, wenn irgend möglich, erhalten werden. Falls dies nicht auf der Fläche möglich ist, könnten sie möglicherweise mitsamt ihren Wurzelballen ausgepflanzt und an eine andere Stelle umgesetzt werden.

Falls dies nicht möglich sein sollte und die Bäume doch gefällt werden müssen, sollte dies unbedingt nur zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Alle Naturhöhlen in den Bäumen sollten unmittelbar vor der geplanten Fällung noch einmal auf hier überwinternde Tiere kontrolliert werden. Die Nistkästen in den Bäumen sollten natürlich vorher in Nachbarbäume umgehängt werden. Außerdem sollten die verloren gehenden Naturhöhlen im Verhältnis von mindestens 1:2 durch Nistkästen verschiedener Bauarten in der Umgebung ersetzt werden.

### **3.2 Eventuelle Eingriffe an den Gebäuden**

Wegen der starken Brutpopulation des Haussperlings sowie weiterer möglicher Gebäudebrüter an den Hofgebäuden, Ställen und sonstigen Häusern auf dem Gelände sollten eventuelle Sanierungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Bei größeren Eingriffen wäre es außerdem wünschenswert, das Gebäude vorher von einem Fachgutachter auf Nester, tatsächliche oder potenzielle Fledermausquartiere oder sonstige Vorkommen hin untersuchen zu lassen.

---

Kronberg den 22.04.2018



Matthias Fehlow

# Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

- Verkehrsuntersuchung -

April 2018



Im Auftrag der  
**Dottenfelderhof**  
**Laden OHG**



### Ingenieurleistung

#### Gutachten und Rahmenplanungen

Gesamtverkehrspläne (IV, ÖV)  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Vorhaben- und Erschließungsplanung  
Verkehrsberuhigungskonzepte  
Lärmschutz

#### Verkehrstechnische Nachweise

Verkehrstechnische Gesamtlösungen  
Mikrosimulation  
Dimensionierung von Verkehrsanlagen  
Leistungsfähigkeitsnachweise  
Signalisierung

#### Ingenieurvermessung

Bestands- und Kontrollvermessung  
Absteck- und Bauausführungsvermessung  
Geländemodelle  
Visualisierung  
Abrechnungsaufmaße

#### Ingenieurbauwerke, Tiefbau

Kanalbau  
Kanalsanierung  
Wasserversorgung  
Gasversorgung  
Straßenbeleuchtung

#### Verkehrsanlagen

Objektplanung für Verkehrsanlagen  
Entwurf und Gestaltung von Knotenpunkten  
Einmündungen, Kreisverkehren und Plätzen  
Straßenraumgestaltung  
Beschilderung, Wegweisung  
Radverkehrskonzepte  
Ruhender Verkehr

### Management

Projektmanagement  
Planungs- und Bauzeitenmanagement  
EU-Bau-Koordinator  
Ausschreibung und Vergabe  
Bauüberwachung und Bauoberleitung  
Verkehrslenkungspläne

### Beratung

Bau- und Verkehrsrechtsfragen  
Zuwendungsanträge  
Kostenteilungen  
Ablöseberechnungen  
Weiterbildungsseminare

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
3.1	Knotenpunktzählung	4
3.2	Querschnittszählung	5
3.3	Fahrtenaufkommen „Dottenfelderhof“ (Bestand)	5
3.4	Analyse-Belastungen 2018	7
<b>4</b>	<b>Fahrtenprognose</b>	<b>8</b>
4.1	Prognose-Nullfall 2030/35	8
4.2	Fahrtenaufkommen „Dottenfelderhof“ (Planung)	8
4.3	Prognose-Belastung 2030/35	10
<b>5</b>	<b>Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>15</b>

## Anlagen

## Anhang

## Literaturverzeichnis

## Bebauungsplan „Dottenfelderhof“

- Verkehrsuntersuchung -

### 1 Vorbemerkungen

Anlage 1

Die Stadt Bad Vilbel plant über den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“, die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll dem Dottenfelderhof ein zeitgemäßes Entwicklungspotenzial gegeben werden (Anlage 1).

Der Dottenfelderhof wird von der Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof KG -bestehend aus mehreren Familien, die größtenteils auch hier leben- bewirtschaftet. Insgesamt leben und arbeiten heute über 100 Menschen auf dem Hof. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Betriebs liegen auf der Landwirtschaft, der Forschung, der Züchtung, dem schulischen Bereich und der Vermarktung. Alle Schwerpunkte befinden sich vor Ort, sie sind betriebsbedingt an einem gemeinsamen Standort zusammengefasst.

Der Betrieb des Dottenfelderhofes hat sich und seine Vermarktung -hierbei vorwiegend die Direktvermarktung- in den letzten Jahren weiter entwickelt. Die bestehenden Räumlichkeiten haben bzw. konnten diese Entwicklung nicht mitvollziehen. Aus diesem Grund soll eine neue Vermarktungshalle errichtet werden. Neben einem Verkaufsraum soll diese auch Platz für die Lagerung der Lebensmittel und Geräte (einschließlich Kühlung), die Aufbereitung des Frisch- und Lagergemüses und -obstes sowie die Büro- Sozial- und Besprechungsräume bieten. Zudem sollen hier die Marktfahrzeuge ihren Standplatz finden und direkt beschickt werden können.

Anlage 2

Im Zuge des Hallenneubaus ist auch eine Ordnung der Stellplätze für Kunden- und Besucher vorgesehen (Anlage 2). Unmittelbar am Hallenstandort südöstlich der Hofzufahrt sollen rund 60 Stellplätze als kompakter Parkplatz ausgebaut werden. Die derzeit vorhandenen ebenfalls rund 60 Stellplätze verteilen sich rund um den südlichen Erschließungsring. Sie sind größtenteils unmarkiert und unbefestigt.

Die künftige verkehrliche Erschließung des Dottenfelderhofes und der Vermarktungshalle soll auch weiterhin über den südlichen Wirtschaftsweg und die Landesstraße 3008 erfolgen. Der Wirtschaftswegequerschnitt wurde in den letzten Jahren hierzu bereits ausgebaut.

## 2 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Dottenfelderhofes einschließlich der geplanten Vermarktungshalle.

Als Grundlage für die Untersuchung werden die Verkehrsbelastungen am Anbindungsknotenpunkt „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ über einen Zeitraum von 24 Stunden dokumentiert. Eine ergänzende Querschnittszählung über mehrere Tage auf der Landesstraße gibt dabei wichtige Informationen zur Wochenbelastung und -verteilung.

Die über die Zähldaten ermittelten Analyse-Belastungen 2018 werden unter Berücksichtigung der allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklung auf einen Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet (Prognose-Nullfall 2030/35).

Die Ermittlung der Fahrtenprognose für das Planvorhaben und der daraus resultierenden Prognose-Belastungen 2030/35 stellen die weiteren Arbeitsschritte dar.

Die Überprüfung und der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotenpunktes bilden den Abschluss der Untersuchung. Die ggfs. erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen werden benannt und erläutert.

### 3 Bestandsanalyse

Anlage 1

Die Analyse der vorhandenen Verkehrsmengen bildet die Grundlage jeder Untersuchung. Im vorliegenden Fall erfolgt sie über Knotenpunkts- und Querschnittszählungen (Übersicht in Anlage 1).

Die Verkehrszahlen werden in der Analyse-Belastung 2018 sowohl für die Spitzenstunden als auch für die durchschnittlichen Tagesverkehre zusammengefasst.

Differenziert wird das Fahrtenaufkommen des Dottenfelderhofes betrachtet. Die Fahrten durch Anwohner, Beschäftigte sowie Kunden und Besucher werden über bekannte Ansätze ermittelt und mit den Zählwerten abgeglichen. Durch diese Differenzierung kann das künftige Fahrtenaufkommen detailliert prognostiziert werden.

#### 3.1 Knotenpunktszählung

Die Knotenpunktszählung an der Kreuzung „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9) wurde am Mittwoch, den 18.04.2018 im Zeitraum von 0:00 - 24:00 Uhr durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Spitzenstunde abends mit gut 1.900 Kfz/h die höchsten Knotenpunktsbelastungen aufweist. Die Belastungen in der Morgenspitze liegen mit Werten von bis zu rund 1.500 Kfz/h rund 20 - 25 % darunter. Die Nachmittagspitze erstreckt sich zudem über einen deutlich längeren Zeitraum (15:30 - 18:30 Uhr).

Die Zufahrt zum Dottenfelderhof ist in den Morgenstunden mit rund 10 - 20 Fahrzeugen und in den Nachmittagsstunden mit rund 80 - 100 Fahrzeugen belastet. Morgens wie abends zeigt sich der Ziel- und Quellverkehr recht ausgeglichen mit abwechselnden Spitzen in der Zu- bzw. Ausfahrt.

Anhang A

Die Ergebnisse der Knotenpunktszählung sind im Anhang A abgedruckt.

Die Knotenpunktszählung fand im April 2018 unter dem Einfluss zweier Baustellen statt. Zum einen wurde die südliche Zufahrt zum Stadtteil Gronau (K 247 zwischen L 3008 und Bahnübergang) erneuert. Gleiches geschieht noch bis in den Sommer im Zuge der Kreisstraße 246 zwischen Karben und Nidderau. Regional betrachtet ist aus verkehrstechnischer Sicht vor allem aus Richtung K 246 eine Verlagerung von Fahrten auf die L 3008 zu erwarten. Dies bedeutet für den hier betroffenen Abschnitt erhöhte Verkehrswerte. Ein Vergleich mit einer in 2011 durchgeführten Verkehrszählung am KP-9 bestätigt dies. Die Spitzenstunden morgens und abends zeigen gegenüber 2011 um rund 5 - 10 % höhere Belastungen. Dies kann zum Teil auf den allgemeinen Verkehrszuwachs, zum Teil aber auch auf Verlagerungseffekte zurückgeführt werden. Insgesamt stellen die vorliegenden Zähldaten somit eine „worse-

noch: Knotenpunkts-  
zählung

case“-Betrachtung dar. Sie werden, da sie nicht überproportional höhere Werte aufzeigen, für die weiteren Berechnungen unverändert zugrunde gelegt.

### 3.2 Querschnitts- zählung

Die Querschnittszählung zur Bestimmung der aktuellen Belastungen einschließlich detaillierter Daten zu den einzelnen Fahrtrichtungen, den Fahrzeugkategorien und den verschiedenen Zeitraum- und Stundenfaktoren wurden vom Donnerstag, den 12.04.2018 bis zum Freitag, den 20.04.2018 über eine Langzeitmessung mittels Seitenradar (SR 4) an folgendem Querschnitt durchgeführt:

- Q-1 - L 3008 (östl. vom KP-9)

Auf der Landesstraße 3008 wurden an den insgesamt 9 Zähltagen 171.387 Kfz registriert. Am Normalwerktag (Mittwoch, den 18.04.2018) wurden 20.440 Kfz/24h, am Sonntag (15.04.2018) 11.783 Kfz/24h gezählt. Hieraus ergibt sich ein Sonntagsfaktor  $B_{so}$  von etwa 0,57.

Auf der Grundlage der allgemeinen „Hochrechnungsfaktoren für manuelle und automatische Kurzzeitzählungen im Innerortsbereich“ [1] ergeben sich hieraus folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken für alle Tage des Jahres und den Werktag (DTV und  $DTV_w$ ) auf dem untersuchten Streckenabschnitt:

**DTV:** 18.400 Kfz/24h

**DTV<sub>w</sub>:** 20.500 Kfz/24h

Anhang B, Anlage 3

Die Ergebnisse der Querschnittsmessung sind im Anhang B abgedruckt. In der Anlage 3 werden die hochgerechneten DTV-Werte in der Analyse-Belastung 2018 zusammengefasst.

### 3.3 Fahrtenaufkommen „Dottenfelderhof“ (Bestand)

Das Fahrtenaufkommen des Dottenfelderhofes setzt sich zusammen aus den Fahrten der

- Anwohner,
- Mitarbeiter / Beschäftigten und
- Kunden und Besuchern.

Die Aufteilung auf diese Bereiche kann auf der Basis der Zählergebnisse und über folgende Ansätze abgeleitet werden:

#### **Anwohner**

Nach eigenen Angaben leben derzeit rund 100 Personen auf dem Dottenfelderhof. Durch Einwohner entstehen erfahrungsgemäß

noch: Fahrtenaufkommen  
„Dottenfelderhof“  
(Bestand)

durchschnittlich etwa 2,0 Fahrten am Tag, jeweils zur Hälfte im Quell- (QV) bzw. Zielverkehr (ZV). Dies führt zu insgesamt rund 200 Kfz/24h, rund 100 Kfz/24h im Ziel- und rund 100 Kfz/24h im Quellverkehr.

In der Spitzenstunde morgens finden rund 5 % dieser Fahrten statt. (je 5 Kfz/h). In der abendlichen Spitzenstunde steigt die Anzahl der Fahrten auf rund 10 - 15 % an. Der Zielverkehr überwiegt dabei leicht (rund 10 Kfz/h im QV und rund 15 Kfz/h im ZV).

### **Mitarbeiter / Beschäftigte**

Die Fahrten durch die Mitarbeiter und Beschäftigte setzen sich aus den An- und Abfahrten zu Arbeitsbeginn und -ende sowie den betriebsbedingten Fahrten zusammen. Die zu betrachtende Zufahrt zum Dottenfelderhof wird jedoch überwiegend für die Pendlerfahrten genutzt. Das hier entstehende Fahrtenaufkommen kann daher vereinfacht über die für die Mitarbeiter und Beschäftigten zur Verfügung stehende Stellplatzzahl ermittelt werden.

Derzeit gibt es 47 Stellplätze für die Beschäftigten. Genutzt werden diese jedoch zum Teil auch für die Betriebsfahrzeuge (Marktfahrzeuge etc.). Unter dem Ansatz, dass über den Tag durch jeden Stellplatz eine An- und eine Abfahrt entsteht, führt dies zu insgesamt rund 100 Fahrten am Tag (rund 50 An- und 50 Abfahrten).

In der Spitzenstunde morgens finden fast ausschließlich Anfahrten statt. Diese können auf rund 20 % aller Anfahrten, d.h. mit rund 10 Kfz/h beziffert werden. In der Spitzenstunde abends ist es genau umgekehrt. Hier kommen jedoch vereinzelt Anfahrten hinzu (Rund 10 Kfz/h im Quell- und 5 Kfz/h im Zielverkehr).

### **Kunden und Besucher**

Der überwiegende Teil der Fahrten entsteht durch die Kunden und Besucher des Dottenfelderhofes. Das Fahrtenaufkommen durch diese Gruppe kann ebenfalls über die Zahl der Stellplätze ermittelt werden. Zu Verfügung stehen derzeit rund 62 Stellplätze. Zu erwarten sind im vorliegenden Fall -und dies steht auch im Verhältnis zu den Zählergebnissen- rund 4 - 5 Wechsel je Stellplatz. Dies führt zu rund 500 - 600 Fahrten am Tag, rund 250 - 300 Ziel- und Quellverkehrsfahrten.

Da die Läden auf dem Hof erst ab 9:00 Uhr öffnen, ist vorher von keinem nennenswerten Kunden- / Besucherverkehr auszugehen. Hier finden ggfs. vereinzelt Lieferfahrten statt. In der Spitzenstunde abends liegt hingegen der Anteil an Ziel- und Quellverkehrsfahrten bei rund 8 - 10 %. Dies entspricht rund 25 An- und 25 Abfahrten in dieser Zeit.

noch: Fahrtenaufkommen  
„Dottenfelderhof“  
(Bestand)

Zusammengefasst ergibt sich ein tägliches Fahrtenaufkommen auf der Zufahrt zum Dottenfelderhof von rund 800 - 900 Kfz/24h. In der Spitzenstunde morgens findet davon nur ein sehr kleiner Teil von rund 2,5 % (rund 15 An- und 5 Abfahrten) statt. In den Abendspitzen liegt der Anteil bei rund 10 - 11 % (rund 45 An- und 45 Abfahrten). Dies entspricht den gemessenen Zahlen sowohl für die Spitzenstunden als auch für die Tagesbelastung (vgl. Abschnitt 3.2). Die Ansätze können demnach auch für die Fahrtenprognose herangezogen werden.

### **3.4 Analyse-Belastungen 2018**

In den Analyse-Belastungen 2018 werden die aus den Zählungen und Berechnungen ermittelten Verkehrsbelastungen für den zu untersuchenden Knotenpunkt „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9) und die angeschlossenen Streckenabschnitte zusammengefasst. Dies geschieht sowohl für die Tagesbelastungen als auch für die maßgebende Spitzenstunde. Diese liegt aufgrund der deutlich höheren Verkehrsmengen im Nachmittag. In dieser Zeit findet zudem das größte Fahrtenaufkommen durch den Hofbetrieb statt.

Anlagen 3 und 4

Die Analyse-Belastungen 2018 stellen die Basis für die weitere Untersuchung dar. Sie sind in der Anlage 3 (DTV, DTV<sup>W</sup> und DTV<sup>SV</sup>) und Anlage 4 (KP-9) dargestellt.

## 4 Fahrtenprognose

Die Fahrtenprognose beinhaltet die Ermittlung des

- Prognose-Nullfall 2030/35, der
- Neuverkehre durch das Planvorhaben und der
- Prognose-Belastungen 2030/35

Der Prognose-Nullfall 2030/35 spiegelt dabei die Verkehrsmengen wider, die bis zum Prognosejahr -gewählt wurde hier eine vergleichbare Zeitspanne zwischen 2030-2035- entstehen werden auch ohne Berücksichtigung der Vorhaben im Bereich Dottenfelderhof und ohne Ergänzungen im Straßennetz.

Unter Hinzunahme des Fahrtenaufkommens (Neuverkehr) durch die geplante Vermarktungshalle werden die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen 2030/35 ermittelt.

### 4.1 Prognose-Nullfall 2030/35

Der Prognose-Nullfall 2030/35 ergibt sich aus den Analyse-Belastungen 2018 überlagert mit der allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklung im Untersuchungsbereich.

Derzeitige Prognosen gehen bis zum Jahr 2030 bzw. 2035 von einer allgemeinen durchschnittlichen Verkehrszunahme zwischen 0,2 - 0,5 % pro Jahr aus. Aufgrund der bereits hohen Auslastung des Streckenabschnittes sowie der erhöhten Grundbelastung (vgl. Abschnitt 3.1) wird im vorliegenden Fall ein normaler Zuwachs von insgesamt rund 3,0 % bis zum Prognosezeitraum (rund 0,2 % pro Jahr) angesetzt.

Anlagen 5

Die Prognose-Nullfall-Belastungen 2030/35 sind in der Anlage 5 dargestellt.

### 4.2 Fahrtenaufkommen „Dottenfelderhof“ (Planung)

Die geplante Vermarktungshalle auf dem Dottenfelderhof wird sich im Wesentlichen auf die Kunden- und Besucherströme auswirken. Eine Veränderung der Zahl der Anwohner und Anwohnerfahrten ist dadurch nicht bzw. nur in unwesentlichem Umfang zu erwarten. Dies gilt auch für die Zahl der Beschäftigten. Durch die neue Halle werden keine neuen Bereiche geschaffen, die vorhandenen Bereiche (Hofladen, Käserei etc.) werden vielmehr an einem geeigneten Ort zusammengefasst. Dies führt zu einer Verbesserung der Arbeitsabläufe und zu einer Verringerung der innerbetrieblichen Wege. Auch eine Erweiterung des Sortiments ist nur in geringem Umfang und zur Abrundung des Direktvermarktungsangebotes vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Zahl der Mitarbeiter und Beschäftigten sowie die hieraus resultierenden Wege und Fahrten nach außen sich kaum verändern werden. Für

noch: Fahrtenaufkommen  
„Dottenfelderhof“  
(Planung)

die Anwohner- und Beschäftigtenfahrten wird aus diesen Gründen nur eine geringfügige Steigerung bis 2030/35 von pauschal 5 An- und 5 Abfahrten in der Abendspitze angesetzt.

Es ist hingegen davon auszugehen, dass das Fahrtenaufkommen durch die Kunden und Besucher aufgrund der neuen Halle und der Verbesserung der Parkplatzsituation zunehmen wird. Zwar ist das Ziel der Landwirtschaftsgemeinschaft, die derzeitige Kundenzahl zu stabilisieren und einem für die derzeitige Situation prognostizierten Rückgang vorzubeugen, eine Steigerung der Attraktivität und des Bekanntheitsgrades ist dennoch zu erwarten.

Bei einer nahezu gleichbleibenden Stellplatzzahl für die Kunden und Besucher führt eine Erhöhung des Fahrtenaufkommens zu einem häufigeren Wechsel auf den Stellplätzen. Bei durchschnittlich 4 - 5 Wechsel je Stellplatz im Bestand kann künftig von einer Zunahme auf durchschnittlich rund 6 - 7 Wechsel ausgegangen werden. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten an Supermärkten mit einer vergleichbaren Größe. Das Tagesverkehrsaufkommen wird danach auf 600 - 700 Kfz/24h und damit um rund 100 Kfz/24h mehr als bisher (+15-20 %) ansteigen.

Die Fahrtenverteilung über den Tag wird sich durch das Vorhaben kaum verändern. Für die Spitzenstunde abends kann daher wie in der heutigen Situation von rund 10 % der Fahrten ausgegangen werden. Bei gleichmäßiger Verteilung auf den Ziel- und Quellverkehr entspricht dies rund 35 An- und 35 Abfahrten und damit einer Steigerung um je 10 An- und Abfahrten (+40 %). Die Spitzenstunde morgens befindet sich außerhalb der Öffnungszeiten. Kunden- und Besucherfahrten finden in dieser Zeit nicht bzw. nur vereinzelt statt.

Zu den ermittelten Fahrten werden auch Fahrten durch Besuchergruppen (Schulklassen etc.) entstehen. Diese erfolgen zum großen Teil mit Bussen, vereinzelt über den Tag verteilt und in der Regel nicht in der abendlichen Spitzenstunde. Aufgrund seiner Funktion als Bio-Vorzeigehof des Landes Hessen ist dies seit Jahrzehnten so. Mit einer markanten Steigerung ist in diesem Bereich nicht zu rechnen. Für die Busse werden Haltepositionen im Bereich der derzeitigen Kundenparkplätze entstehen. Über den südlichen Erschließungsring findet auch der Wendevorgang statt.

Die räumliche Verteilung aller Fahrten durch den Dottenfelderhof erfolgt analog der gezählten bzw. der gemäß StVO möglichen. 2/3 der Zielverkehre (10 Kfz/h) kommen danach aus Richtung Bad Vilbel, 1/3 aus östlicher Richtung (5 Kfz/h). Die Abfahrten erfolgen ausschließlich in Richtung Bad Vilbel. Eine Zusammenfassung der Neuverkehre einschließlich der räumlichen Verteilung zeigt die Anlage 6.

Anlage 6

### **4.3 Prognose-Belastung 2030/35**

Die Prognose-Belastungen 2030/35 ergeben sich durch die Überlagerung des Prognose-Nullfalls 2030/35 (vgl. Abschnitt 4.1) mit den Neuverkehrsfahrten infolge der Realisierung der neuen Vermarktungshalle (vgl. Abschnitt 4.2).

Anlage 7

Die Ergebnisse sind in der Anlage 7 abgebildet.

Der Knotenpunkt „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9) wird danach künftig mit insgesamt rund 2.020 Kfz/h belastet sein. Dies bedeutet eine Steigerung zum derzeitigen Bestand (Analyse-Belastung 2018) von rund 4,1 %.

## 5 Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität

Die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs erfolgt auf der Grundlage des "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015" [2] der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Bewertung zugrunde gelegt wird die mittlere Wartezeit der Verkehrsteilnehmer, die für die Spitzenstunde an einem Werktag ermittelt und die ausgehend von der Verkehrsbelastung und -verteilung errechnet wird.

Das HBS 2015 [2] schlägt vor, die Qualitätsstufen (A-F) vereinfachend über die Schulnotenbewertung von "sehr gut" (QSV A) über "gut", "befriedigend", "ausreichend", "mangelhaft" bis "ungenügend" (QSV F) zu charakterisieren. Empfohlen wird, als Standard die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) mindestens D „ausreichend“ anzustreben. Dies entspricht gemäß HBS 2015 [2] an Knotenpunkten ohne Signalanlage einer mittleren Wartezeit von 45 Sekunden oder weniger (QSV C endet bei 30 Sek., QSV B bei 20 Sek.). An Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen (LSA) sind gemäß HBS 2015 [2] mittlere Wartezeiten von bis zu 70 Sekunden „ausreichend“ (QSV C endet dann bei 50 Sek., QSV B bei 35 Sek.).

Qualitätsstufe D bedeutet nach HBS 2015 [2], dass der Verkehrszustand trotz vereinzelt hoher Wartezeiten und vorübergehendem Rückstau noch stabil bleibt. Dieser Zustand bezieht sich auf die relativ begrenzten Zeiten höchster Belastungen. Außerhalb dieser Spitzenverkehrszeiten errechnen sich geringere Wartezeiten, die Verkehrsqualität (QSV) wird günstiger.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9) mit den in Abschnitt 4 ermittelten Prognose-Belastungen 2030/35 zeigt, dass hier bereits heute die Kapazitätsgrenzen rechnerisch überschritten werden. Dies ist bei Belastungen auf der Hauptstrecke (L 3008) von z.T. über 20.000 Kfz/24h auch nicht weiter verwunderlich. Die heutige Leistungsfähigkeit resultiert aus der vorhandenen Fußgängerschutzanlage (FSA) im östlichen Knotenpunktsarm (Anlage 8). Durch diese können Fußgänger und Radfahrer die L 3008 sicher queren. Gleichzeitig entstehen Zeiträume, in denen aus den beiden Nebenrichtungen Gronauer Weg und Zufahrt Dottenfelderhof „frei“ und nahezu unbehindert in die Landesstraße eingefahren werden kann. Aus diesem Grund wurde 2010 in der Zufahrt aus dem Gronauer Weg eine Anforderungsschleife eingebaut, durch die wartende Fahrzeuge nach einer gewissen Zeit automatisch die FSA auslösen können und nicht mehr -wie bis dahin- auf Fußgänger und Radfahrer angewiesen sind.

Anlage 8

Die Fußgängerschutzanlage (FSA) wird in der Morgenspitze regelmäßig rund 20 - 25 Mal angefordert, in der Abendspitze zwischen 25 - 30 Mal, jeweils mit einer Sperrzeit von rund 20 Sekunden.

noch: Beurteilung der künftigen  
Verkehrsqualität

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit wird im vorliegenden Fall hilfsweise über eine Gesamtsignalisierung dieses im eigentlichen Sinne teilsignalisierten Knotenpunktes durchgeführt. Unterstellt wird dabei eine Festzeitsteuerung mit einer Umlaufzeit  $t_u$  von 120 Sekunden (bzw. 30 Anforderungen in der Abendspitze), bei der die Hauptrichtungen in einer Phase und die Nebenrichtungen gemeinsam mit der Fußgängerschutzanlage (FSA) in einer zweiten Phase zusammengefasst werden. Dies entspricht bei sehr hoher Belastung auf der L 3008 auch den beobachteten Abläufen am Knotenpunkt. Dennoch spiegelt der Nachweis ein konservatives Ergebnis wider, da auch unabhängig von der FSA Fahrzeuge aus den Nebenrichtungen in den Knotenpunkt einfahren können, sobald entsprechende Lücken vorhanden sind. Die realen Abläufe stellen sich daher etwas günstiger dar.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt auch im Prognosefall eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV = D) aufweisen wird. Im Wesentlichen betrifft dies die südliche Anbindung des Gronauer Wegs und der hier vorhandenen zusätzlichen Möglichkeit nach links bzw. geradeaus fahren zu können. Die mittleren Wartezeiten überschreiten dabei leicht die 50 Sekunden (52 Sek.). Der Rückstau liegt bei knapp 20 m, d.h. bei bis zu 3-4 Fahrzeugen ( $L_{95}$ -Rückstau).

Die Anbindung des Wirtschaftsweges von und zum Dottenfelderhof weist mit rund 45 Sekunden mittlerer Wartezeit und einem 95%-Rückstau von rund 25 m immer noch „befriedigende“ (QSV = C) Verkehrsabläufe auf. Die Überprüfung ohne Gesamtsignalisierung („Kreuzung ohne LSA“) hatte für diese Anbindung insgesamt „sehr gute“ Abläufe (QSV = A) ergeben. Der Grund hierfür liegt in der verkehrsrechtlichen Anordnung, dass nur nach rechts in die L 3008 eingefahren werden darf (VZ 209-20). Diese Anordnung wird auch in Zukunft beibehalten.

Anhang C Die Ergebnisse sind im Anhang C abgedruckt.

Im Zuge der vorbereitenden Planungen der letzten Jahre wurde der Zufahrtsweg von und zum Dottenfelderhof bereits auf eine Breite von rund 4,20 m zzgl. beidseitig rund 0,50 m Bankett ausgebaut. Dies ermöglicht gemäß RAS 06 [3] bei reduzierter Geschwindigkeit den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Zusätzlich wurden zwei Ausweichstellen mit einer Breite von 5,50 m bzw. 5,80 m eingerichtet, so dass auch der Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich ist. Der unmittelbare Einmündungsbereich wurde auf einer Länge von rund 50 m auf rund 6,00 m verbreitert. Die Schleppkurvenüberprüfung zeigt, dass hier zwei große Fahrzeuge einander ohne Störungen für die L 3008 begegnen können. Als Bemessungsfahrzeug wurde das 3-achsige Müllfahrzeug angesetzt.

noch: Beurteilung der künftigen  
Verkehrsqualität

Über die bereits durchgeführten Maßnahmen hinaus ist vorgesehen, im Zuge der L 3008 einen Linksabbiegerstreifen einzurichten. Hierzu kann die Fläche des derzeit vorhandenen Fahrbahnteilers mitgenutzt werden, da sich der Bedarf an Linksabbiegern aus östlicher Richtung in den Gronauer Weg nach Realisierung der Nordumgehung und Verbindung mit der B 3 deutlich verändert hat.

## 6 Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV

Anlagen 8 bis 11

Im Bereich der Zufahrt zum Dottenfelderhof und am Knotenpunkt „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9) sind in allen Fahrbeziehungen Geh- und Radwege vorhanden. Parallel zum Wirtschaftsweg führt auf der Westseite, abgesetzt durch einen z.T. dicht bewachsenen und mit einer Baumreihe bepflanzten Grünstreifen, ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Er ist asphaltiert und mit einer Breite von rund 3,00 m ausgebaut (vgl. auch Luftbild und Fotostrecken Anlagen 8-11).

Entlang der L 3008 führt auf der Nordseite ebenfalls ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Er ist über einen Grünstreifen mit Schutzplanke von der Fahrbahn der Landesstraße getrennt und asphaltiert. Die Breite beträgt durchgehend rund 2,50 m.

In südliche Richtung, in den Kernstadtbereich von Bad Vilbel, führt ein gemeinsamer Geh- und Radweg durch den Gronauer Weg. Auf der Ostseite geführt ist dieser gepflastert und über einen Hochbord von der Fahrbahn getrennt. Die Breite liegt bei rund 2,00 m.

Im Untersuchungsbereich verläuft die Regionalpark-Rundroute aus Richtung Gronau kommend entlang der L 3008 und weiter über den parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Geh- und Radweg zum Dottenfelderhof. Von dort führt er weiter nach Norden bis zur Nidda und entlang dieser wieder in Richtung Gronau. Westlich der Nidda verläuft die Regionalpark-Niddaroute. Über den Geh- und Radweg („lokales Radwegenetz“) entlang der L 3008 werden die beiden Themenrouten miteinander verbunden. Die Radroute durch den Gronauer Weg gehört ebenfalls zum lokalen Radwegenetz.

Die Verknüpfung der Geh- und Radwege über die L 3008 erfolgt über die vorhandene Fußgängerschutzanlage (FSA). Diese reagiert auf Anforderung und ist regulär für die Hauptrichtung „Dunkel“ geschaltet. Nicht nur in den Spitzenstunden morgens und abends queren hier kontinuierlich Radfahrer und Fußgänger die L 3008. In den verkehrlichen Spitzenzeiten wurden zwischen 20 - 30 Anforderungen in der Stunde dokumentiert.

Die FSA steht gleichzeitig in direkter Verbindung zu den Haltestellen „Dottenfelder Hof“ östlich des Knotenpunktes. Hier hält die VILBUS-Linie 62 in beiden Fahrtrichtungen. Sie verbindet über die L 3008 im 60-Minuten-Takt Bad Vilbel mit Gronau.

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrliche Erschließung zum Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ überprüft und -ggfs. über erforderliche Maßnahmen- nachgewiesen werden.

Hierzu wurden zunächst die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Unter Hinzunahme der ermittelten Neuverkehrsfahrten als Folge der geplanten Vermarktungshalle konnten die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen 2030/35 abgeleitet werden. Diese bildeten die Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotenpunktes „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“ (KP-9).

Die Ermittlung der Neuverkehrsfahrten verdeutlicht, dass sich die Verkehrsmengen am Dottenfelderhof durch die geplanten Maßnahmen kaum verändern werden. Insgesamt wurden für die Bemessungsspitzenstunde nur je rund 15 neue An- und Abfahrten prognostiziert. Bei einer derzeitigen Knotenpunktsbelastung von rund 1.900 Kfz/h ist dies nur ein sehr geringer Anteil.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt die künftigen Verkehrsmengen in mindestens „ausreichender“ Weise (QSV = D) aufnehmen und abwickeln kann. Hierzu ist jedoch der Einfluss der bereits vorhandenen Fußgängerschutzanlage (FSA) erforderlich. Diese greift auf Anforderung durch Fußgänger, Radfahrer und z.T. durch die Fahrzeuge aus dem Gronauer Weg in die Verkehrsabläufe ein und sperrt regelmäßig für jeweils rund 20 Sekunden die Hauptrichtungen auf der L 3008. In diesen Zeiträumen können die Nebenrichtungen den Knotenpunkt „frei“ von den Verkehren auf der hochbelasteten L 3008 befahren.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist ergänzend zu den bereits umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Zufahrtsweg von und zum Dottenfelderhof zu empfehlen -und in den derzeitigen Planung auch vorgesehen- einen Linksabbiegerstreifen auszubauen. Darüber hinausgehende Um- und Ausbaumaßnahmen sind am Knotenpunkt KP-9 nicht erforderlich.

Zusammenfassend zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ mit den genannten Veränderungen am Knotenpunkt und in der Zufahrt auch in Zukunft gesichert ist.

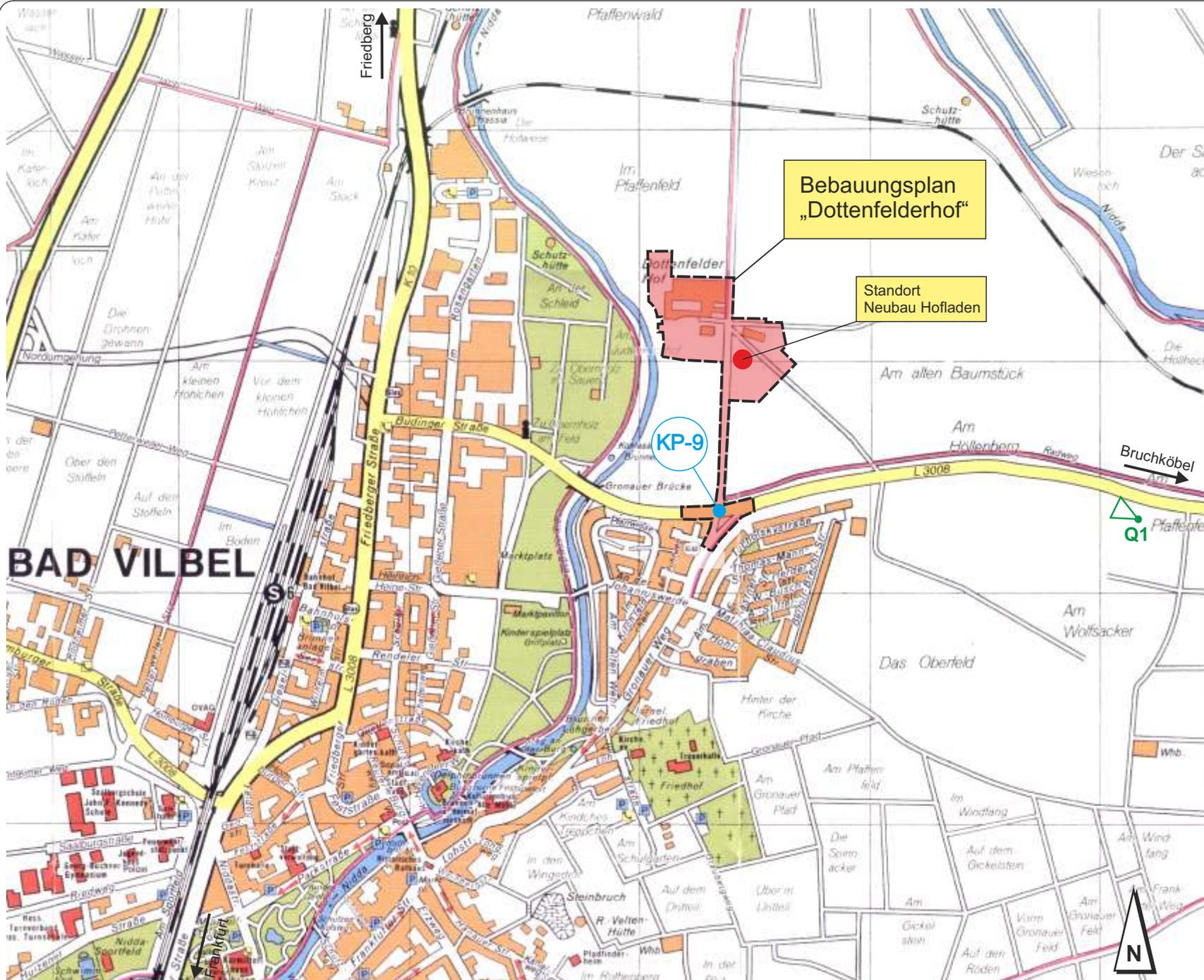
Dipl.-Ing. Claas Behrendt

**IMB-Plan GmbH**

Frankfurt am Main, April 2018

# Anlagen

<b>Anlage 1</b>	<b>Übersichts- und Zählstellenplan</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Lageplan Neubau</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Analyse-Belastungen 2018</b> DTV, DTV <sup>w</sup> , DTV <sup>sv</sup>
<b>Anlage 4</b>	<b>Analyse-Belastungen 2018</b> KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof
<b>Anlage 5</b>	<b>Prognose-Nullfall 2030/35</b> KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof
<b>Anlage 6</b>	<b>Neuverkehr</b> KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof
<b>Anlage 7</b>	<b>Prognose-Belastungen 2030/35</b> KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof
<b>Anlage 8</b>	<b>KP-9: Luftbild</b> KP-9
<b>Anlage 9</b>	<b>Fotostrecke</b> KP-9
<b>Anlage 10</b>	<b>Fotostrecke</b> Zufahrtsweg + Geh-/Radweg
<b>Anlage 11</b>	<b>Fotostrecke</b> Hofladen + Geh-/Radweg



Bebauungsplan  
„Dottenfelderhof“

Standort  
Neubau Hofladen

KP-9

Bruchköbel

Q1

-  Knotenpunktzählung (Mi., 18.04.2018)
-  Querschnittsmessung (12. - 20.04.2018)
-  Geltungsbereich B-Plan „Dottenfelderhof“

**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



### Übersichts- und Zählstellenplan

Datum: 04 / 2018	Maßstab: -	Dat.: Anlage 1
------------------	------------	----------------



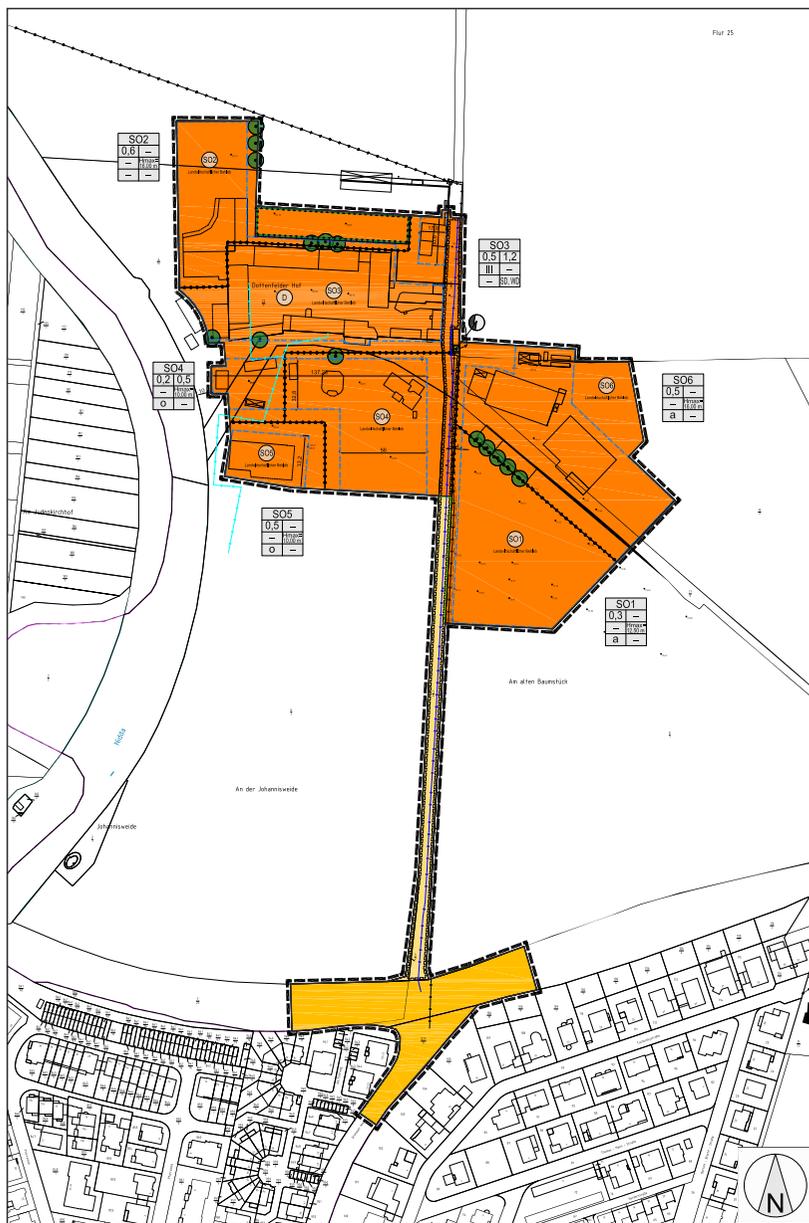


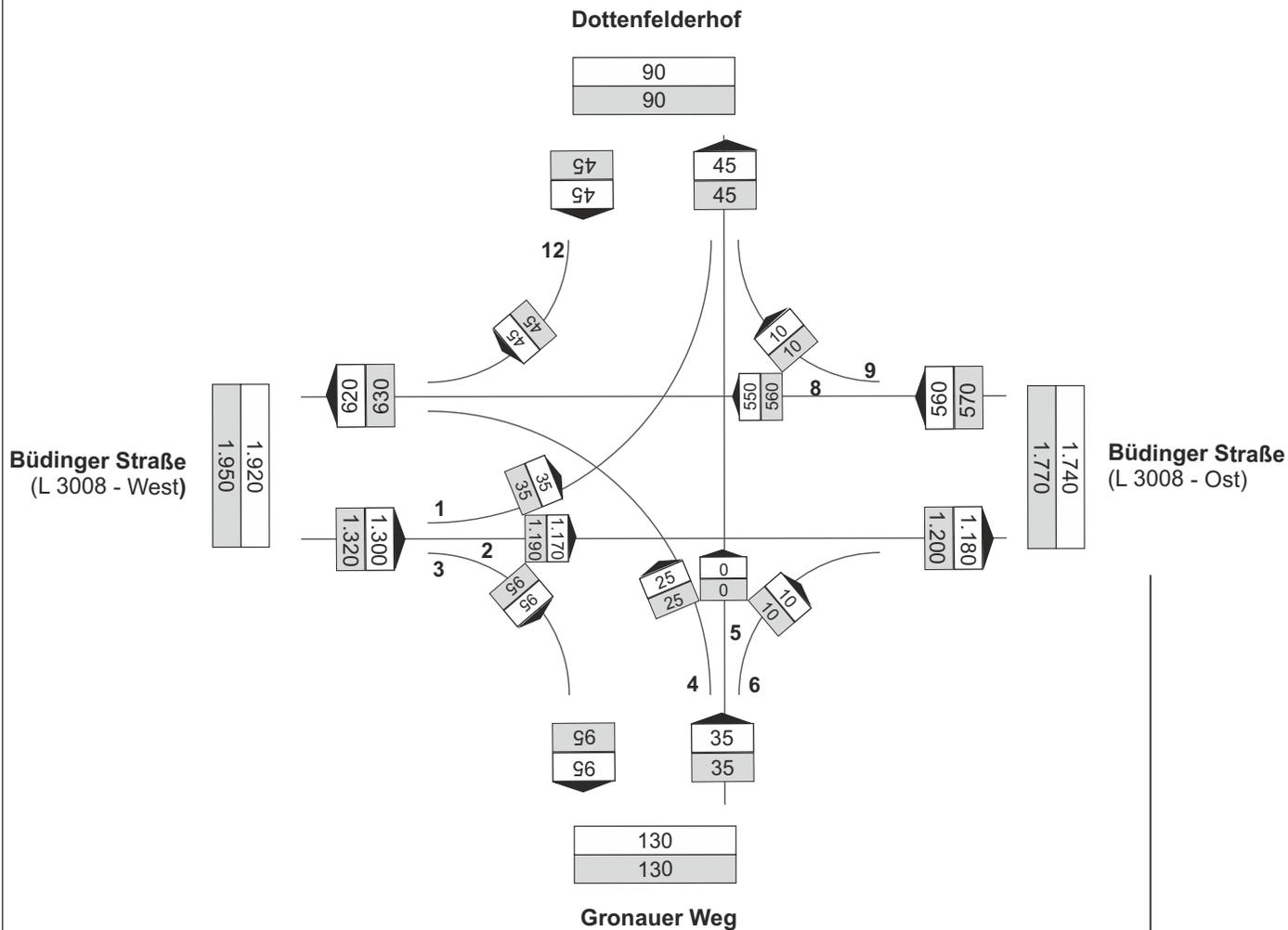
Abb. 1: Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ (Auszug, Stand 19.04.2018)



Abb. 2: Lageplan des geplanten Neubaus

Quelle: Planergruppe ROB, Schwalbach am Taunus





Knotenpunktsbelastung:

1.940	Kfz/h
1.970	Pkw-E/h

## Grundlage

Verkehrszählung vom  
Mittwoch, den 18.04.2018

- Spitzenstunde abends -

(gerundete Werte)

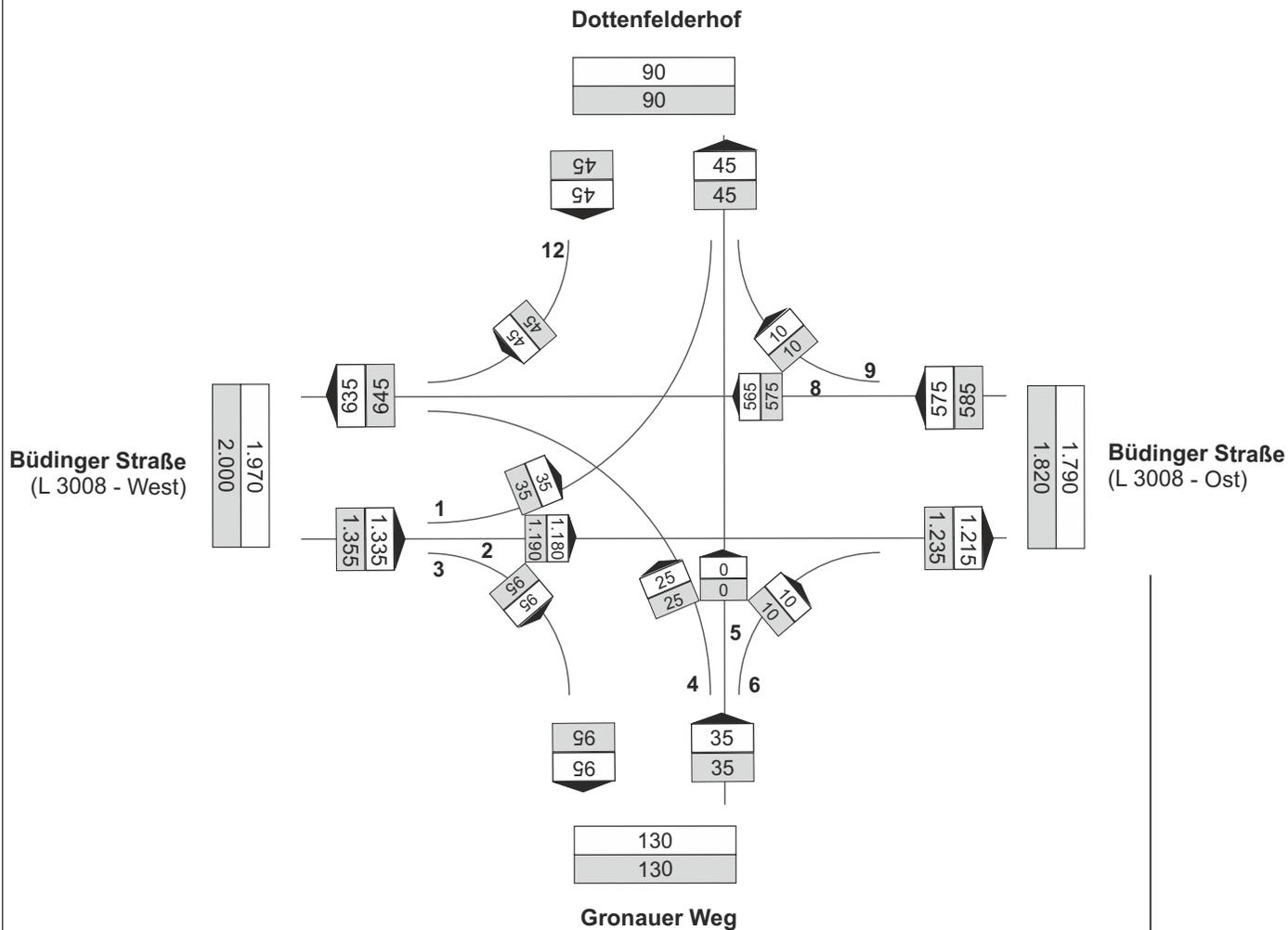
**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



**Analyse - Belastungen 2018**  
KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof

# 5



**Analyse-Nullfall 2018**  
(vgl. Anlage 3)

+

**Allgemeiner Verkehrszuwachs**  
(0,2% /Jahr bzw. 3% pauschal)

- Spitzenstunde abends -

(gerundete Werte)

**lin3 PLAN**

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**

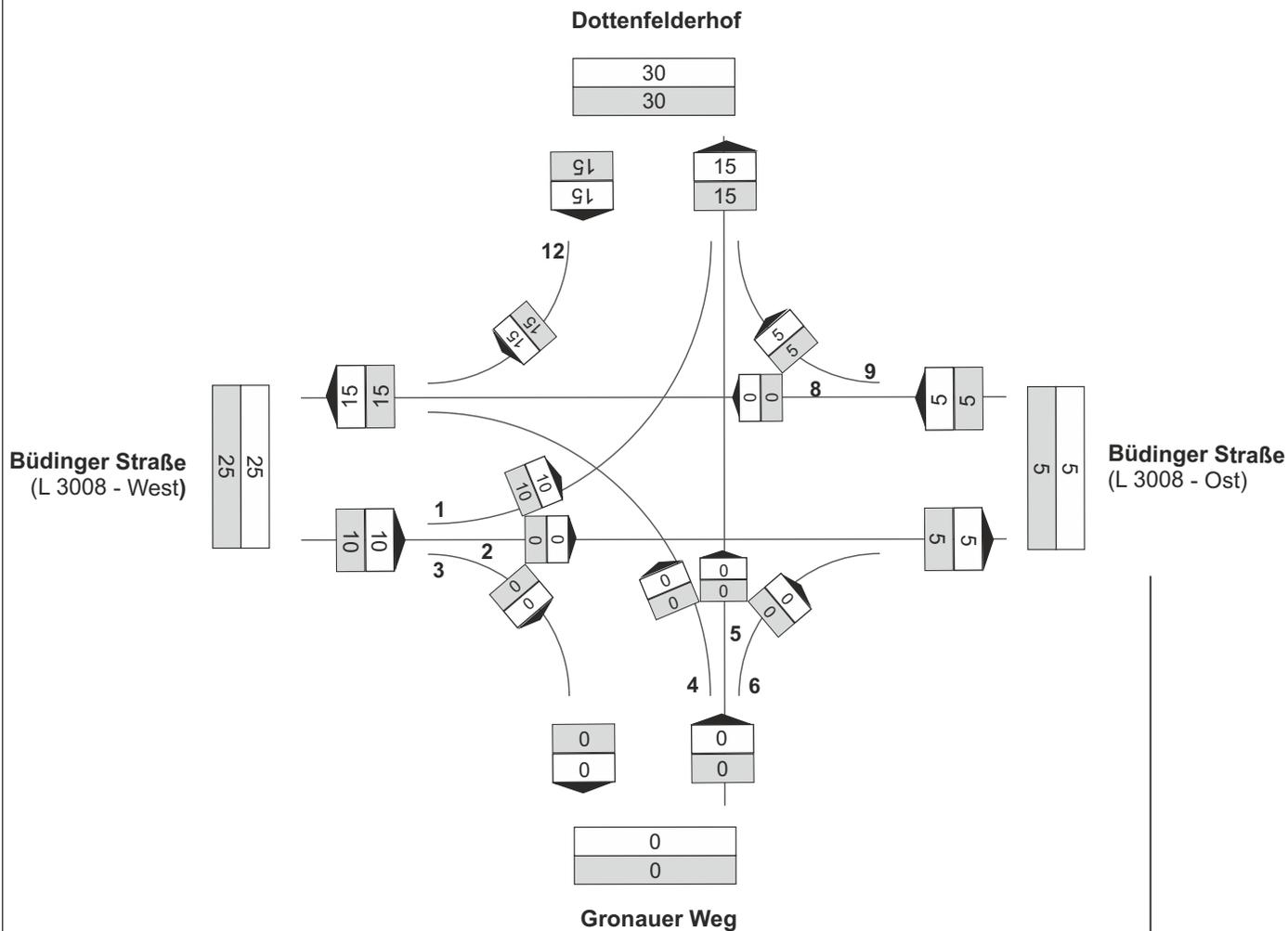
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



**Prognose - Nullfall 2030/35**

KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof

Datum: 04 / 2018    Maßstab: -    Datei: Anlage 5



- Spitzenstunde abends -  
(gerundete Werte)



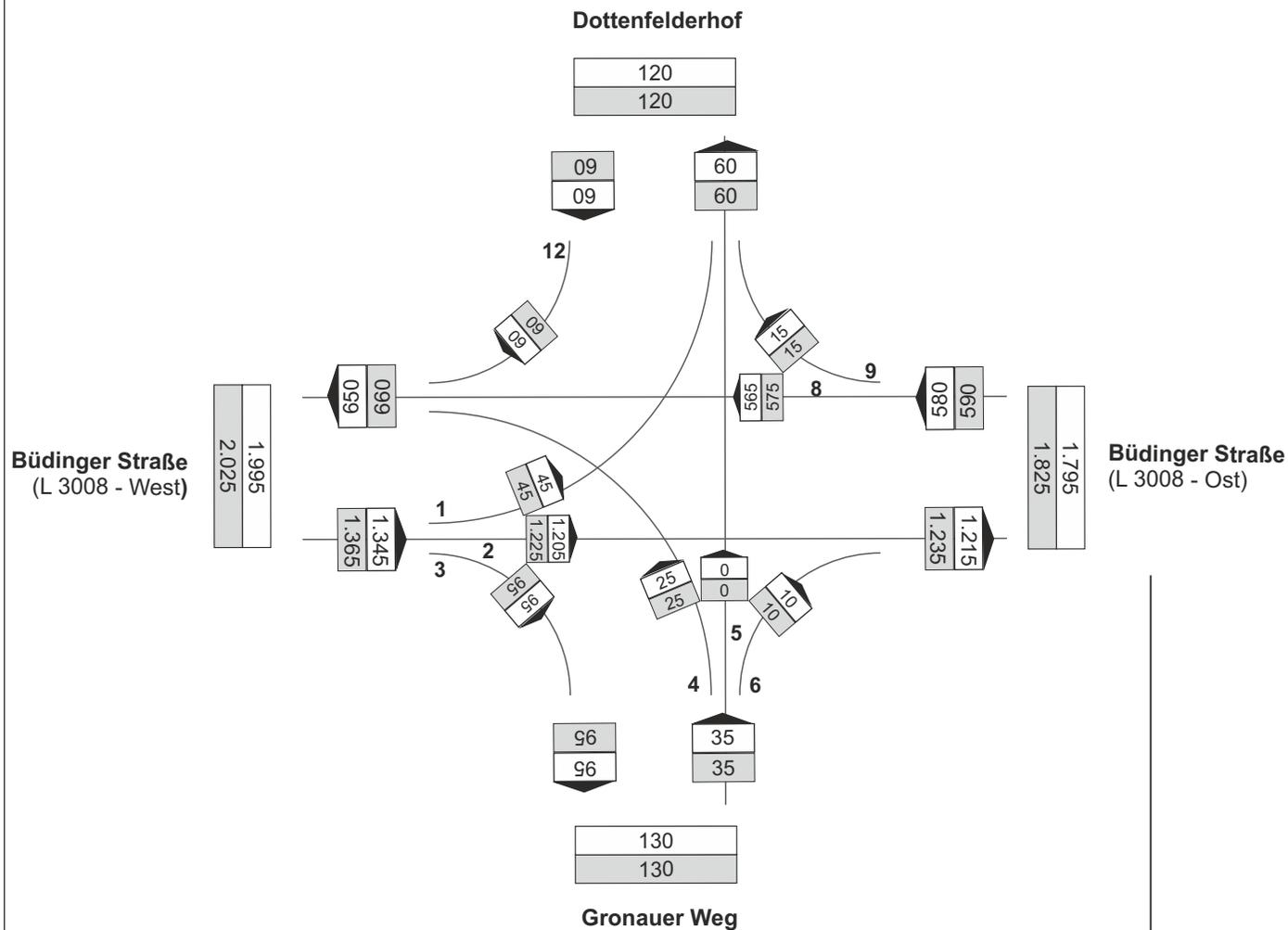
Knotenpunktsbelastung:

30	Kfz/h
30	Pkw-E/h

**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



**Neuverkehr**  
KP-9: L 3008 / Dottenfelderhof



**Prognose-Nullfall 2030/35**  
(vgl. Anlage 4)

+

**Neuverkehr**  
(vgl. Anlage 5)

- Spitzenstunde abends -  
(gerundete Werte)



**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“

**Prognose - Belastungen 2025**  
KP - 9: L 3008 / Dottenfelderhof

8

KP-9

Kreuzung  
„L 3008 / Gronauer Weg /  
Zufahrt Dottenfelderhof“



**lin3 PLAN**

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



KP-9: Luftbild

Datum: 04 / 2018	Maßstab: -	Datei: Anlage 8
------------------	------------	-----------------



1- Zufahrt Dottenfelderhof



2- Zufahrt Gronauer Weg



3- Büdinger Straße (L 3008) - Blick nach Osten



4- Büdinger Straße (L 3008) - Blick nach Westen

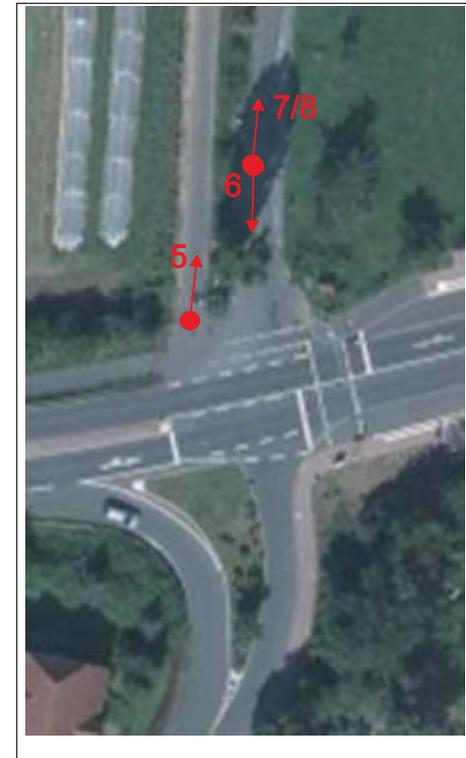




5- Geh-/Radweg Dottenfelderhof (Blick von L3008)



6- Zufahrt von Dottenfelderhof zur L3008



7- Zufahrtsweg Dottenfelderhof



8- Zufahrtsweg Dottenfelderhof (Ausweichstelle)

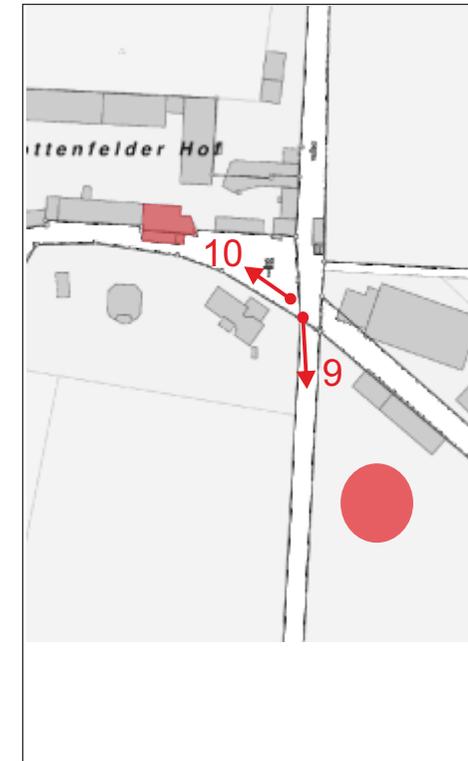
# 11



9- Plangebiet - Vermarktungshalle + Geh-/Radweg parallel zum Wirtschaftsweg (Blick aus Hof)



10- Hofladen (Bestand)



**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**  
Verkehrsuntersuchung  
B-Plan „Dottenfelderhof“



**Fotostrecke**  
Hofladen + Geh-/Radweg

Datum: 04 / 2018	Maßstab: -	Datei: Anlage 12
------------------	------------	------------------

# Anhang

- Anhang A**      **Knotenpunktzählung** (auf beiliegender CD)  
**Knotenpunkt 9 (KP-9)**  
Kreuzung „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“
- Anhang B**      **Querschnittszählung** (auf beiliegender CD)  
**Querschnitt 1 (Q-1)**  
Querschnitt „L 3008“ (östl. KP-9)
- Anhang C**      **Leistungsfähigkeitsnachweise nach HBS 2015 [2]**  
**C1 - KP-9 (Spitzenstunde abends)**  
Kreuzung „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“  
- ohne Lichtsignalregelung / ohne FSA  
**C1 - KP-9 (Spitzenstunde abends)**  
Kreuzung „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof“  
- mit Lichtsignalregelung (FSA)

## **Knotenpunktzählung**

(auf beiliegender CD)

KP-9:

Kreuzung „L 3008 / Gronauer Weg / Zufahrt Dottenfelderhof

Donnerstag, 06.09.2011

(7:00 – 9:00 Uhr und 15:00 - 19:00 Uhr)

A

# Stadt Bad Vilbel

im Auftrag der Dottenfelderhof - Laden OHG

Kreuzung mit FSA  
L 3008 / Dottenfelderhof  
( KP-9 )

L 3008 / Gronauer Weg / Dottenfelderhof

Verkehrszählung  
am  
Mittwoch, 18.04.2018  
( 0:00 - 24:00 Uhr )

Wetter:  
sonnig ( ca. 20-25°C )

## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:		Dottenfelderhof - Laden OHG								Knotenpunkt:		L 3008 / Dottenfelderhof								Datum:		Mittwoch, 18.04.2018																				
Projekt:		VU "Dottenfelderhof"								KP-9										Zeitraum:		0:00 - 24:00 Uhr																				
Quelle:		L 3008 (West)								L 3008 (West)								L 3008 (West)								L 3008 (West)																
Ziel:		Dottenfelderhof								L 3008 (Ost)								Gronauer Weg								L 3008 (West)																
RiLSA-Nr.:		1								2								3								1u																
Zählzeit		R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
0:00 - 1:00				2					2	2		2	62	1				65	65			5			3	8	9,5										75	77				
0:15 - 1:15		1	1						2	2	2	50	1					53	53			3			3	6	7,5										61	63				
0:30 - 1:30		1	1						2	2	1	34	1					36	36			2			3	5	6,5										43	45				
0:45 - 1:45		1							1	1	1	25						26	26			1			3	4	5,5										31	33				
1:00 - 2:00		1							1	1		24						24	24			3				3	3										28	28				
1:15 - 2:15												21			1			22	22,5			2				2	2										24	25				
1:30 - 2:30												19			1	1		21	22,5			2				2	2										23	25				
1:45 - 2:45												17	1		1	1		20	21,5			2				2	2										22	24				
2:00 - 3:00												14	4		1	1		20	21,5																		20	22				
2:15 - 3:15												14	4			1		19	20																			19	20			
2:30 - 3:30						1			1	1,5		14	5		1			20	20,5																			21	22			
2:45 - 3:45						1			1	1,5		14	4		1	1		20	21,5																			21	23			
3:00 - 4:00						1			1	1,5		12	1		1	1		15	16,5																			16	18			
3:15 - 4:15				1		1			2	2,5		13	3		1	1		18	19,5																			20	22			
3:30 - 4:30				1					1	1		17	2		1	2		22	24,5																			23	26			
3:45 - 4:45				1					1	1		18	3		1	2		24	26,5																			25	28			
4:00 - 5:00				1					1	1		25	3		1	2		31	33,5			2				2	2										34	37				
4:15 - 5:15												32	5		2	3		42	46			3				3	3										45	49				
4:30 - 5:30				1					1	1		43	9		1	4		57	61,5			4				4	4										62	67				
4:45 - 5:45				2					2	2		65	9		1	4		79	83,5			4				4	4										85	90				
5:00 - 6:00				2					2	2	1	85	11		4	6		107	115			2				2	2										111	119				
5:15 - 6:15				3					3	3	2	116	13		4	7		142	151			5				5	5										150	159				
5:30 - 6:30				4					4	4	5	154	16		8	8		191	203			6				6	6										201	213				
5:45 - 6:45				4			1		5	6	5	175	22		10	9		221	235			10	1			11	11										237	252				
6:00 - 7:00				5			1		6	7	6	208	31		1	9	9	264	278			12	1			13	13										283	298				
6:15 - 7:15	1			5			1		6	7,5	7	232	35		1	13	10	298	315	1		8	1			9	9,5									2	313	332				
6:30 - 7:30	1			4			1	1	6	8	6	254	39		1	12	8	320	334,5	1		12	1			13	13,5									2	339	356				
6:45 - 7:45	1			4			1		5	6	6	300	46		1	15	11	379	398	1		12				12	12,5									2	396	417				
7:00 - 8:00	1	1		8			1		10	11	5	347	47		1	18	13	431	453,5	1		17	4			21	21,5									2	462	486				
7:15 - 8:15		1		9			1		11	11,5	5	392	44		2	17	15	475	499,5			25	4			29	29										515	540				
7:30 - 8:30		1		13					14	14	3	419	40		2	19	15	498	523,5			28	5			33	33										545	571				
7:45 - 8:45		1		12					13	13	3	405	34		3	21	15	481	508			36	6			42	42										536	563				
8:00 - 9:00				12					12	12	1	3	388	31		3	19	11	455	477,5			42	4			46	46								1	513	536				
8:15 - 9:15				13					13	13	1	2	378	32		2	22	9	445	466,5			47	5			52	52								1	510	532				
8:30 - 9:30				12					12	12	1	2	334	35		2	20	11	404	426,5			48	6		1	55	55,5								1	471	494				



### Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:		Dottenfelderhof - Laden OHG														Knotenpunkt:		L 3008 / Dottenfelderhof										Datum:		Mittwoch, 18.04.2018							
Projekt:		VU "Dottenfelderhof"														KP-9												Zeitraum:		0:00 - 24:00 Uhr							
Quelle:		L 3008 (West)						L 3008 (West)						L 3008 (West)						L 3008 (West)																	
Ziel:		Dottenfelderhof						L 3008 (Ost)						Gronauer Weg						L 3008 (West)																	
RiLSA-Nr.:		1						2						3						1u																	
Zählzeit		R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E
17:30 - 18:30			1	13					14	14	2	51	1.016	68	1	9	4	1.149	1159		1	78	3				82	82									
17:45 - 18:45				17	1				18	18	1	51	1.011	60	1	9	5	1.137	1147,5		2	83	3				88	88									
18:00 - 19:00				15	1				16	16		42	955	50	1	9	5	1.062	1072		2	84	4				90	90									
18:15 - 19:15				13	1				14	14	1	36	904	43	1	6	5	995	1004	1	2	85	4				91	91,5									
18:30 - 19:30				8	1		1		10	10,5	2	27	821	37	1	5	5	896	905	2	1	77	3				81	82									
18:45 - 19:45				4			1		5	5,5	2	22	725	35	1	5	4	792	800	3	1	71	2				74	75,5									
19:00 - 20:00				3			1		4	4,5	3	19	695	30	1	7	4	756	765,5	3	2	73	1				76	77,5									
19:15 - 20:15				5			2		7	8	2	16	619	24	1	7	3	670	678	2	2	66	2				70	71									
19:30 - 20:30				4			2		6	7	1	18	542	23	1	5	2	591	596,5	2	3	64	2				69	70									
19:45 - 20:45				3			2		5	6	1	18	511	20	1	6	1	557	562	1	2	61	2				65	65,5									
20:00 - 21:00				5			2		7	8		15	453	19				489	490	1	1	50	1				52	52,5									
20:15 - 21:15				2			2		4	5		11	403	18	1	3	1	437	440	1	1	48					49	49,5									
20:30 - 21:30				1	4		1		6	6,5		6	357	13	1	4	1	382	385,5			43					43	43									
20:45 - 21:45				1	5		1		7	7,5		2	311	9	1	2	2	327	330,5		1	40					41	41									
21:00 - 22:00				1	8		1		10	10,5		2	290	7	1	3	2	305	309		3	44					47	47									
21:15 - 22:15				1	8				9	9		3	297	9		2	1	312	314		3	39					42	42									
21:30 - 22:30					6				6	6		2	304	9		1	1	317	318,5		3	38					41	41									
21:45 - 22:45					6				6	6		3	284	10		1	1	299	300,5		2	30					32	32									
22:00 - 23:00					2				2	2		2	313	10			1	326	327			26					26	26									
22:15 - 23:15					2				2	2		3	298	6			1	308	309			28					28	28									
22:30 - 23:30					3				3	3		3	270	5			1	279	280			19					19	19									
22:45 - 23:45					2				2	2		4	248	3				255	255			24					24	24									
23:00 - 24:00					1				1	1		5	179	4				188	188			20					20	20									

<b>Spitzenstunden morgens / abends:</b>																																							
7:30 - 8:30			1	13					14	14		3	419	40	2	19	15	498	523,5			28	5				33	33									545	571	
16:30 - 17:30	3	1	18	4		1			24	26		32	1.030	82	3	16	8	1.171	1188,5		2	93	1	1			97	97,5									3	1.292	1312

<b>Zählung Gesamt. (0:00 - 24:00 Uhr):</b>																																								
24 Stunden	18	8	315	12		10	1		346	361	15	233	9.813	803	23	298	147	11.317	11632	6	13	971	49	15			1.048	1058,5							1		1	39	12.712	13053

<b>"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"</b>																																								
6:00 - 22:00	18	7	307	12		9	1		336	350,5	15	223	9.099	769	23	291	136	10.541	10841,5	6	13	913	49	12			987	996							1		1	39	11.865	12189
22:00 - 6:00			1	8			1		10	10,5		10	714	34		7	11	776	790,5			58		3			61	62,5										847	864	

**Erläuterungen:**

R: Radfahrer (0,5 PKW-E)	B: Bus (1,5 PKW-E)
K: Motorrad (1 PKW-E)	L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)
Pkw: Pkw (1 PKW-E)	Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)
Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)	



## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:		Dottenfelderhof - Laden OHG										Knotenpunkt:		L 3008 / Dottenfelderhof										Datum:		Mittwoch, 18.04.2018																
Projekt:		VU "Dottenfelderhof"										KP-9		L 3008 / Dottenfelderhof										Zeitraum:		0:00 - 24:00 Uhr																
Quelle:		Gronauer Weg					Gronauer Weg					Gronauer Weg					Gronauer Weg																									
Ziel:		L 3008 (West)					Dottenfelderhof					L 3008 (Ost)					Gronauer Weg																									
RiLSA-Nr.:		4					5					6					4u																									
Zählzeit		R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
0:00 - 1:00			1	3					4	4																													4	4		
0:15 - 1:15				2					2	2		1							1	1																			3	3		
0:30 - 1:30				2			2		4	5		1							1	1																			5	6		
0:45 - 1:45				3			3		6	7,5		1							1	1																			7	9		
1:00 - 2:00				1			3		4	5,5		1							1	1																			5	7		
1:15 - 2:15				1			3		4	5,5																													4	6		
1:30 - 2:30				1			1		2	2,5																													2	3		
1:45 - 2:45				1					1	1																													1	1		
2:00 - 3:00				1					1	1																													1	1		
2:15 - 3:15				1					1	1																													1	1		
2:30 - 3:30				1					1	1																													1	1		
2:45 - 3:45																																										
3:00 - 4:00																																										
3:15 - 4:15																																										
3:30 - 4:30																																										
3:45 - 4:45				1					1	1																													1	1		
4:00 - 5:00				3					3	3																													3	3		
4:15 - 5:15				5					5	5																													5	5		
4:30 - 5:30				8					8	8												1					1	1										9	9			
4:45 - 5:45				13					13	13												1	1				2	2										15	15			
5:00 - 6:00				15					15	15			1					1	1			1	1			2	2											18	18			
5:15 - 6:15				1	14				15	15			1					1	1			1	2			3	3											19	19			
5:30 - 6:30				1	18				19	19	1		1					1	1,5			1	3			4	4										1	24	25			
5:45 - 6:45				2	16	2			20	20	11		1					1	6,5			4			4	4											11	25	31			
6:00 - 7:00				2	22	2			26	26	11								5,5			8			8	8											11	34	40			
6:15 - 7:15				2	32	2			36	36	11								5,5			7			7	7											11	43	49			
6:30 - 7:30				3	38	3			44	44	13								6,5			6			6	6											13	50	57			
6:45 - 7:45				2	55	1			58	58	3	1						1	2,5		1	6			6	6,5											4	65	67			
7:00 - 8:00				2	59	1			62	62	5	1						1	3,5		4	3			3	5											9	66	71			
7:15 - 8:15				1	60	1			62	62	5	1						1	3,5		4	4			4	6											9	67	72			
7:30 - 8:30					59				59	59	2	1						1	2		4	3			3	5											6	63	66			
7:45 - 8:45				1	54	1			56	56	6							3	3		3	2			2	3,5											9	58	63			
8:00 - 9:00				1	51	1			53	53	4	1						1	3			5			5	5											4	59	61			
8:15 - 9:15				3	45	1			49	49	6	1						1	4			4			4	4											6	54	57			
8:30 - 9:30				3	40	1			44	44	6	2						2	5			6			6	6											6	52	55			

## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:	Dottenfelderhof - Laden OHG										Knotenpunkt:	L 3008 / Dottenfelderhof										Datum:	Mittwoch, 18.04.2018																
Projekt:	VU "Dottenfelderhof"										KP-9											Zeitraum:	0:00 - 24:00 Uhr																
Quelle:	Gronauer Weg					Gronauer Weg					Gronauer Weg					Gronauer Weg																							
Ziel:	L 3008 (West)					Dottenfelderhof					L 3008 (Ost)					Gronauer Weg																							
RILSA-Nr.:	4					5					6					4u																							
Zählzeit	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E
8:45 - 9:45		2	28				1	31	31,5	2		2					2	3			11			1	12	12,5									2	45	47		
9:00 - 10:00		2	24				1	27	27,5	3		1					1	2,5			9			1	10	10,5									3	38	41		
9:15 - 10:15			22	2			1	25	25,5	4		1					1	3			11	1		1	13	13,5									4	39	42		
9:30 - 10:30			22	3			1	26	26,5	4								2			9	1		1	11	11,5									4	37	40		
9:45 - 10:45			28	4				32	32	4	1							3	3		8	1			9	9									4	42	44		
10:00 - 11:00			31	4				35	35	5	1	2						5,5			7	1			8	8									5	46	49		
10:15 - 11:15			35	2				37	37	3	1	2						4,5			7				7	7									3	47	49		
10:30 - 11:30		1	35	1			1	38	38,5	7	1	2						6,5			8				8	8									7	49	53		
10:45 - 11:45		1	29	1			1	32	32,5	7		2						5,5			4	2		1	7	7,5									7	41	46		
11:00 - 12:00		1	28	2			1	32	32,5	7			1					4,5		1	3	2		1	6	7									8	39	44		
11:15 - 12:15		1	22	4			1	28	28,5	7			1					4,5		1	1	2		1	4	5									8	33	38		
11:30 - 12:30			21	4				25	25	4			1		1			4,5		1	1	2		1	4	5									5	31	35		
11:45 - 12:45			23	3				26	26	4			1		1			4,5		1	4			1	5	6									5	33	37		
12:00 - 13:00		1	22	2			1	26	26,5	2					1			2,5			5			1	6	6,5									2	33	36		
12:15 - 13:15		1	27				1	29	29,5	7					1			5			6			1	7	7,5									7	37	42		
12:30 - 13:30		1	29	2			1	33	33,5	8								4			5			1	6	6,5									8	39	44		
12:45 - 13:45		1	29	2			2	34	35	9								4,5			2				2	2									9	36	42		
13:00 - 14:00			24	2			1	27	27,5	13								6,5			3				3	3									13	30	37		
13:15 - 14:15			26	2			1	29	29,5	9	1							5,5		1	3				3	3,5									10	33	39		
13:30 - 14:30			25				1	26	26,5	9	1							5,5		2	4	1			5	6									11	32	38		
13:45 - 14:45			25					25	25	8	1							5		2	6	3			9	10									10	35	40		
14:00 - 15:00			30					30	30	4	1							3		4	9	3			12	14									8	43	47		
14:15 - 15:15			29	2				31	31	2		1						2		5	9	3			12	14,5									7	44	48		
14:30 - 15:30			27	2				29	29	1		1						1,5		5	15	4			19	21,5									6	49	52		
14:45 - 15:45			27	2				29	29	1		1						1,5		5	15	4			19	21,5									6	49	52		
15:00 - 16:00			27	2				29	29	3		1						2,5		5	11	4			15	17,5									8	45	49		
15:15 - 16:15			22					22	22	9								4,5		4	12	6			18	20									13	40	47		
15:30 - 16:30			20					20	20	14								7		3	1	8	4	1	14	16									17	34	43		
15:45 - 16:45			18					18	18	16								8		3	1	6	2	1	10	12									19	28	38		
16:00 - 17:00			14					14	14	17								8,5		1	1	6	2	1	10	11									18	24	34		
16:15 - 17:15		1	19	1				21	21	16								8		1	7	2	1	11	11,5										16	32	41		
16:30 - 17:30		1	18	2			1	22	22,5	19								9,5			6	2		8	8										19	30	40		
16:45 - 17:45		1	21	3			1	26	26,5	21								10,5			8	4		12	12										21	38	49		
17:00 - 18:00		1	21	3			1	26	26,5	23								11,5		1	13	4		18	18										23	44	56		
17:15 - 18:15	1		17	3			1	21	22	18								9		2	1	13	2		16	17									21	37	48		

## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

<b>Auftraggeber:</b> Dottenfelderhof - Laden OHG	<b>Knotenpunkt:</b> L 3008 / Dottenfelderhof	<b>Datum:</b> Mittwoch, 18.04.2018		
<b>Projekt:</b> VU "Dottenfelderhof"	<b>KP-9</b>	<b>Zeitraum:</b> 0:00 - 24:00 Uhr		
Quelle: Gronauer Weg	Gronauer Weg	Gronauer Weg	Gronauer Weg	
Ziel: L 3008 (West)	Dottenfelderhof	L 3008 (Ost)	Gronauer Weg	
RILSA-Nr.:	4	5	6	4u
Zählzeit	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41		
17:30 - 18:30	1		25	2					27	27,5	11								5,5	4	1	13	2				16	18											16	43	51		
17:45 - 18:45	1		26	1					27	27,5	7		1					1	4,5	9	1	14	1				16	20,5											17	44	53		
18:00 - 19:00	1		25	2					27	27,5	2		1					1	2	10		12	1				13	18											13	41	48		
18:15 - 19:15			32	1					33	33	2		1					1	2	9		9	1				10	14,5											11	44	50		
18:30 - 19:30		2	28	1					31	31				1				1	1	7	1	9	1	1			12	16											7	44	48		
18:45 - 19:45		2	27	2					31	31	2								1	2	1	6			1		8	9,5											4	39	42		
19:00 - 20:00		2	31	1					34	34	2								1	1	1	4		1		6	7												3	40	42		
19:15 - 20:15		2	25	2					29	29	3								1,5		1	5		1		7	7,5												3	36	38		
19:30 - 20:30			24	2					26	26	3								1,5	4		4				4	6													7	30	34	
19:45 - 20:45			18	1					19	19	2								1	4		5				5	7													6	24	27	
20:00 - 21:00			15	1					16	16	2								1	4		5				5	7													6	21	24	
20:15 - 21:15			12						12	12	1								0,5	4		4				4	6													5	16	19	
20:30 - 21:30			8						8	8	1								0,5			5				5	5													1	13	14	
20:45 - 21:45			9						9	9												5				5	5														14	14	
21:00 - 22:00			6						6	6												3				3	3														9	9	
21:15 - 22:15			4						4	4		1							1	1		3				3	3														8	8	
21:30 - 22:30			5						5	5	2	1							1	2		2				2	2														2	8	9
21:45 - 22:45			4						4	4	3	1							1	2,5		1				1	1														3	6	8
22:00 - 23:00			6						6	6	3	1							1	2,5		2				2	2														3	9	11
22:15 - 23:15			8	1					9	9	3								1,5			2				2	2														3	11	13
22:30 - 23:30			7	1					8	8	1								0,5			1				1	1														1	9	10
22:45 - 23:45			6	1					7	7												2				2	2														9	9	
23:00 - 24:00			3	1					4	4	1								0,5			1				1	1														1	5	6

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30			59						59	59	2	1							1	2	4		3				3	5												6	63	66
16:30 - 17:30		1	18	2		1			22	22,5	19								9,5			6	2			8	8													19	30	40

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	1	13	462	24		8			507	511,5	107	5	6	2		1		14	68	30	4	110	17	5		136	153,5												138	657	733
------------	---	----	-----	----	--	---	--	--	-----	-------	-----	---	---	---	--	---	--	----	----	----	---	-----	----	---	--	-----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	-----	-----

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	1	12	430	23		5			470	473	103	3	6	1	1			11	63	30	3	106	17	5		131	148,5												134	612	685	
22:00 - 6:00		1	32	1		3			37	38,5	4	2		1				3	5		1	4				5	5													4	45	49

**Erläuterungen:**

- R: Radfahrer (0,5 PKW-E)
- K: Motorrad (1 PKW-E)
- Pkw: Pkw (1 PKW-E)
- Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)
- B: Bus (1,5 PKW-E)
- L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)
- Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)

Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:		Dottenfelderhof - Laden OHG								Knotenpunkt:		L 3008 / Dottenfelderhof								Datum:		Mittwoch, 18.04.2018																		
Projekt:		VU "Dottenfelderhof"								KP-9										Zeitraum:		0:00 - 24:00 Uhr																		
Quelle:		L 3008 (Ost)								L 3008 (Ost)								L 3008 (Ost)								L 3008 (Ost)														
Ziel:		Gronauer Weg								L 3008 (West)								Dottenfelderhof								L 3008 (Ost)														
RiLSA-Nr.:		7								8								9								7u														
Zählzeit	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
0:00 - 1:00												27	1		1		29	29,5																		29	30			
0:15 - 1:15												22			1		23	23,5																		23	24			
0:30 - 1:30												15					15	15																		15	15			
0:45 - 1:45												11				1	12	13																		12	13			
1:00 - 2:00												10				1	11	12																		11	12			
1:15 - 2:15												12				1	13	14																		13	14			
1:30 - 2:30												15	1			1	17	18																		17	18			
1:45 - 2:45												13	1		2		16	17																		16	17			
2:00 - 3:00												15	2		5		22	24,5																		22	25			
2:15 - 3:15												14	2		6	1	23	27																		23	27			
2:30 - 3:30												11	1		12	1	25	32																		25	32			
2:45 - 3:45												11	1		10	1	23	29																		23	29			
3:00 - 4:00												14			10	1	25	31																		25	31			
3:15 - 4:15												18	2		11	1	32	38,5																		32	39			
3:30 - 4:30												31	2		8	3	44	51																		44	51			
3:45 - 4:45			1					1	1			55	5		9	4	73	81,5																		74	83			
4:00 - 5:00			1					1	1			82	6		8	4	100	108																		101	109			
4:15 - 5:15			1					1	1			134	5	1	8	5	153	162,5																		154	164			
4:30 - 5:30			1					1	1			232	9	1	10	3	255	263,5																		256	265			
4:45 - 5:45			1					1	1			344	9	1	14	3	371	381,5																		372	383			
5:00 - 6:00		1						1	1		2	510	25	1	15	4	557	569																		558	570			
5:15 - 6:15	1	1						1	1,5		11	679	44		16	4	754	766																	1	755	768			
5:30 - 6:30	1	1						1	1,5		18	784	58		15	11	886	904,5		1															0,5	2	887	907		
5:45 - 6:45	1							0,5	0,5		20	861	73		13	12	979	997,5		1	1					1									1,5	2	980	1000		
6:00 - 7:00	2							1			27	861	79		17	14	998	1020,5		1	1					1										1,5	3	999	1023	
6:15 - 7:15	2							1		3	25	810	83		23	14	955	982		2	1					1										2	7	956	985	
6:30 - 7:30	8							4		4	28	791	81	1	27	7	935	958		3	1					1										1,5	15	936	965	
6:45 - 7:45	14							7		4	32	754	84	1	31	6	908	932		4																2	22	908	941	
7:00 - 8:00	14							7		4	28	733	81	1	32	5	880	903,5		5																2,5	23	880	913	
7:15 - 8:15	13							6,5		4	28	754	69	1	26	3	881	899,5		4																	2	21	881	908
7:30 - 8:30	7							3,5		3	28	751	62		23	4	868	885		2																	1	12	868	890
7:45 - 8:45	1							0,5		3	27	770	54		22	6	879	897,5		1																	0,5	5	879	899
8:00 - 9:00										3	26	786	52		21	7	892	911				3	1														4	3	896	915
8:15 - 9:15										1	27	734	50	1	24	11	847	871				3	1														4	1	851	875
8:30 - 9:30										2	20	695	57	1	21	13	807	832				7	2														9	2	816	841

### Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

Auftraggeber:		Dottenfelderhof - Laden OHG										Knotenpunkt:		L 3008 / Dottenfelderhof										Datum:		Mittwoch, 18.04.2018																					
Projekt:		VU "Dottenfelderhof"										KP-9		L 3008 / Dottenfelderhof										Zeitraum:		0:00 - 24:00 Uhr																					
Quelle:		L 3008 (Ost)										L 3008 (Ost) <th colspan="10">L 3008 (Ost) <th colspan="10">L 3008 (Ost) </th></th>										L 3008 (Ost) <th colspan="10">L 3008 (Ost) </th>										L 3008 (Ost)															
Ziel:		Gronauer Weg										L 3008 (West) <th colspan="10">Dottenfelderhof <th colspan="10">L 3008 (Ost) </th></th>										Dottenfelderhof <th colspan="10">L 3008 (Ost) </th>										L 3008 (Ost)															
RILSA-Nr.:		7										8										9										7u															
Zählzeit		R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41					
8:45 - 9:45	2									1	2	17	642	59	1	22	13	754	779,5			9	2				11	11										4	765	792							
9:00 - 10:00	2									1	2	15	576	58	1	20	14	684	709,5			8	1				9	9											4	693	720						
9:15 - 10:15	2									1	1	9	537	59	1	21	11	638	660,5			10	2				12	12											3	650	674						
9:30 - 10:30	2									1	1	6	502	56	1	22	9	596	617			10	1				11	11											3	607	629						
9:45 - 10:45											1	6	476	53	1	21	8	565	584,5			10	1				11	11											1	576	596						
10:00 - 11:00											1	5	465	43	1	20	4	538	553			13	2		1		16	16,5											1	554	570						
10:15 - 11:15											1	6	447	44	1	18	5	521	536	2		17	1		1		19	20,5												3	540	557					
10:30 - 11:30												8	421	41	1	24	7	502	521,5	2		15	1		1		17	18,5												2	519	540					
10:45 - 11:45												7	412	37	2	23	7	488	507,5	3		15	1		1		17	19												3	505	527					
11:00 - 12:00												8	391	46	2	22	9	478	499	6		11					11	14													6	489	513				
11:15 - 12:15	3									1,5	1	5	386	44	3	28	9	475	500	6		8					8	11													10	483	513				
11:30 - 12:30	4	1								1	3	3	4	384	48	4	24	9	473	497,5	8		9				9	13														15	483	514			
11:45 - 12:45	4	1								1	3	5	6	354	56	3	24	7	450	473	8		7				7	11														17	458	487			
12:00 - 13:00	4	1								1	3	5	5	364	47	3	27	8	454	479,5	5		9				9	11,5														14	464	494			
12:15 - 13:15	2	1								1	2	5	7	350	49	2	23	9	440	464	4		9	1			10	12														11	451	478			
12:30 - 13:30	1									0,5	3	10	368	41	1	25	9	454	477,5	2		8	1				9	10														6	463	488			
12:45 - 13:45	1									0,5	1	8	387	36	1	29	11	472	498,5	2		10	1				11	12														4	483	511			
13:00 - 14:00	1									0,5	2	7	384	38	2	26	10	467	492	3		9	2				11	12,5															6	478	505		
13:15 - 14:15												4	6	398	39	1	25	10	479	504	4		8	1			9	11															8	488	515		
13:30 - 14:30												4	5	403	41	1	22	9	481	503,5	6		8	1			9	12															10	490	516		
13:45 - 14:45												5	5	413	40	1	18	8	485	505	6		11	1			12	15																11	497	520	
14:00 - 15:00												5	7	411	36		18	8	480	499,5	5		14				14	16,5																10	494	516	
14:15 - 15:15												2	8	427	37	1	18	6	497	513,5	3		14				14	15,5																5	511	529	
14:30 - 15:30												3	8	426	42	1	15	6	498	513,5	2		17				17	18																5	515	532	
14:45 - 15:45												2	14	419	44	1	12	6	496	509,5	2		19				19	20																4	515	530	
15:00 - 16:00												1	13	420	51	1	12	5	502	514	2		18				18	19																3	520	533	
15:15 - 16:15	2									1	4	11	420	48	1	12	6	498	512,5	2		23				23	24																	8	521	538	
15:30 - 16:30	4									2	3	9	420	41	1	13	6	490	504,5	1		22				22	22,5																	8	512	529	
15:45 - 16:45	5									2,5	7	3	459	36	1	14	5	518	534			16				16	16																	12	534	553	
16:00 - 17:00	5									2,5	9	3	462	31	1	13	4	514	529,5			13				13	13																	14	527	545	
16:15 - 17:15	3									1,5	7	5	491	30	1	8	3	538	549			7			1	8	8,5																	10	546	559	
16:30 - 17:30	1									0,5	7	7	504	30	1	10	1	553	563	1		3			1	4	5																	9	557	569	
16:45 - 17:45												5	13	494	34	1	8	1	551	559	1		4			1	5	6																6	556	565	
17:00 - 18:00												6	16	523	32	1	8	3	583	593,5	1		5			1	6	7																	7	589	601
17:15 - 18:15	2									1	6	18	514	23	1	7	3	566	576	2		7				7	8																		10	573	585



## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG	<b>Knotenpunkt:</b>	L 3008 / Dottenfelderhof	<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"	KP-9		<b>Zeitraum:</b>	0:00 - 24:00 Uhr
Quelle:	L 3008 (Ost)	L 3008 (Ost)	L 3008 (Ost)	L 3008 (Ost)	
Ziel:	Gronauer Weg	L 3008 (West)	Dottenfelderhof	L 3008 (Ost)	
RILSA-Nr.:	7	8	9	7u	
Zählzeit	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z Σ Kfz Σ PKW-E	Σ R Σ Kfz Σ PKW-E

17:30 - 18:30	2									<b>1</b>	6	19	488	26	1	4	4	<b>542</b>	<b>551,5</b>	1		11								<b>11</b>	<b>11,5</b>	<b>9</b>	<b>553</b>	<b>564</b>
17:45 - 18:45	3									<b>1,5</b>	5	20	491	22	1	4	4	<b>542</b>	<b>551</b>	3		11								<b>11</b>	<b>12,5</b>	<b>11</b>	<b>553</b>	<b>565</b>
18:00 - 19:00	3									<b>1,5</b>	2	18	465	26	1	2	3	<b>515</b>	<b>520,5</b>	3		13								<b>13</b>	<b>14,5</b>	<b>8</b>	<b>528</b>	<b>537</b>
18:15 - 19:15	1									<b>0,5</b>	2	18	448	32	1	4	2	<b>505</b>	<b>510,5</b>	2		12								<b>12</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>517</b>	<b>524</b>
18:30 - 19:30	1									<b>0,5</b>	8	17	463	27	1	4	1	<b>513</b>	<b>520,5</b>	2		9								<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>522</b>	<b>531</b>
18:45 - 19:45											11	12	416	26	1	3	1	<b>459</b>	<b>467,5</b>			9								<b>9</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>468</b>	<b>477</b>
19:00 - 20:00											11	11	394	21	1	3		<b>430</b>	<b>437,5</b>			5								<b>5</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>435</b>	<b>443</b>
19:15 - 20:15											12	9	353	18	1	2	1	<b>384</b>	<b>392,5</b>	1		3								<b>3</b>	<b>3,5</b>	<b>13</b>	<b>387</b>	<b>396</b>
19:30 - 20:30											7	9	297	18	1	4	2	<b>331</b>	<b>339</b>	1		2								<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>8</b>	<b>333</b>	<b>342</b>
19:45 - 20:45											3	9	260	12	1	4	2	<b>288</b>	<b>294</b>	1										<b>0,5</b>		<b>4</b>	<b>288</b>	<b>295</b>
20:00 - 21:00											3	10	224	8	1	5	4	<b>252</b>	<b>260,5</b>	1										<b>0,5</b>		<b>4</b>	<b>252</b>	<b>261</b>
20:15 - 21:15											1	10	210	5		4	3	<b>232</b>	<b>237,5</b>			1								<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>233</b>	<b>239</b>
20:30 - 21:30												7	191	2		1	2	<b>203</b>	<b>205,5</b>			1								<b>1</b>	<b>1</b>	<b></b>	<b>204</b>	<b>207</b>
20:45 - 21:45												4	193	2		2	2	<b>203</b>	<b>206</b>	1		1								<b>1</b>	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>204</b>	<b>208</b>
21:00 - 22:00											1	3	180	4		2		<b>189</b>	<b>190,5</b>	1		1								<b>1</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>190</b>	<b>192</b>
21:15 - 22:15											1	1	176	4		3		<b>184</b>	<b>186</b>	1										<b>0,5</b>		<b>2</b>	<b>184</b>	<b>187</b>
21:30 - 22:30											1	1	171	4		3	1	<b>180</b>	<b>183</b>	1										<b>0,5</b>		<b>2</b>	<b>180</b>	<b>184</b>
21:45 - 22:45											1	1	157	5		2	1	<b>166</b>	<b>168,5</b>													<b>1</b>	<b>166</b>	<b>169</b>
22:00 - 23:00													155	5		2	1	<b>163</b>	<b>165</b>													<b></b>	<b>163</b>	<b>165</b>
22:15 - 23:15													136	4		1	1	<b>142</b>	<b>143,5</b>													<b></b>	<b>142</b>	<b>144</b>
22:30 - 23:30													120	3		1		<b>124</b>	<b>124,5</b>			1								<b>1</b>	<b>1</b>	<b></b>	<b>125</b>	<b>126</b>
22:45 - 23:45											1		101	3		1		<b>105</b>	<b>106</b>			1								<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>106</b>	<b>107</b>
23:00 - 24:00											1		77	2				<b>79</b>	<b>79,5</b>			1								<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>81</b>

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30	7										<b>3,5</b>	3	28	751	62	23	4	<b>868</b>	<b>885</b>	2										<b>1</b>	<b>12</b>	<b>868</b>	<b>890</b>
16:30 - 17:30	1										<b>0,5</b>	7	7	504	30	1	10	1	<b>553</b>	<b>563</b>	1		3			1			<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>557</b>	<b>569</b>

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	31	2	1							<b>3</b>	<b>18,5</b>	56	204	8.529	694	17	289	109	<b>9.842</b>	<b>10132</b>	33		124	6	2				<b>132</b>	<b>149,5</b>	<b>120</b>	<b>9.977</b>	<b>10300</b>
------------	----	---	---	--	--	--	--	--	--	----------	-------------	----	-----	-------	-----	----	-----	-----	--------------	--------------	----	--	-----	---	---	--	--	--	------------	--------------	------------	--------------	--------------

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	31	1								<b>1</b>	<b>16,5</b>	55	202	7.639	653	16	248	98	<b>8.856</b>	<b>9113,5</b>	33		123	6	2				<b>131</b>	<b>148,5</b>	<b>119</b>	<b>8.988</b>	<b>9279</b>
22:00 - 6:00		1	1							<b>2</b>	<b>2</b>	1	2	890	41	1	41	11	<b>986</b>	<b>1018,5</b>			1						<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>989</b>	<b>1022</b>

**Erläuterungen:**

- R: Radfahrer (0,5 PKW-E)
- K: Motorrad (1 PKW-E)
- Pkw: Pkw (1 PKW-E)
- Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)
- B: Bus (1,5 PKW-E)
- L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)
- Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)





## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

<b>Auftraggeber:</b> Dottenfelderhof - Laden OHG	<b>Knotenpunkt:</b> L 3008 / Dottenfelderhof	<b>Datum:</b> Mittwoch, 18.04.2018
<b>Projekt:</b> VU "Dottenfelderhof"	KP-9	<b>Zeitraum:</b> 0:00 - 24:00 Uhr
Quelle: Dottenfelderhof	Dottenfelderhof	Dottenfelderhof
Ziel: L 3008 (Ost)	Gronauer Weg	Dottenfelderhof
RILSA-Nr.: 10	11	12
Zählzeit		

	10										11										12										10u										Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ Kfz	Σ PKW-E							
17:30 - 18:30			5					5	5									18		60	1	1				62	71,5							18	67	77							
17:45 - 18:45			4					4	4									16		65	2					67	75							16	71	79							
18:00 - 19:00			5					5	5									16		65	2					67	75							16	72	80							
18:15 - 19:15			4					4	4	1							0,5	8		59	1					60	64	1						10	64	69							
18:30 - 19:30			1					1	1	3							1,5	5		50	1					51	53,5	1						9	52	57							
18:45 - 19:45			1					1	1	4							2	6		38						38	41	1						11	39	45							
19:00 - 20:00										5							2,5	1		23						23	23,5	1						7	23	27							
19:15 - 20:15			1					1	1	4							2	1		18						18	18,5							5	19	22							
19:30 - 20:30			1	1				2	2	2							1	1		10			1			11	12							3	13	15							
19:45 - 20:45			1	1				2	2	1							0,5			7			2			9	10							1	11	13							
20:00 - 21:00			1	1				2	2											7			2			9	10								11	12							
20:15 - 21:15				1				1	1											4			2			6	7								7	8							
20:30 - 21:30																				6			1			7	7,5								7	8							
20:45 - 21:45																				8						8	8									8	8						
21:00 - 22:00																				8			1			9	9,5									9	10						
21:15 - 22:15																				7			1			8	8,5									8	9						
21:30 - 22:30																				4			1			5	5,5									5	6						
21:45 - 22:45																				2			1			3	3,5									3	4						
22:00 - 23:00																				1						1	1										1	1					
22:15 - 23:15																																											
22:30 - 23:30																																											
22:45 - 23:45																																											
23:00 - 24:00																																											

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30																		1,5	1		3	1	1			5	6								4	5	8	
16:30 - 17:30			3					3	3	6								3	11	3	33	1	1			38	44									17	41	50

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden			2	51	4		3	60	61,5	27							1	14,5	61	6	405	16	11			438	474	1								89	499	551
------------	--	--	---	----	---	--	---	----	------	----	--	--	--	--	--	--	---	------	----	---	-----	----	----	--	--	-----	-----	---	--	--	--	--	--	--	--	----	-----	-----

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00			2	49	4		2	57	58	27							1	14,5	61	6	404	16	11			437	473	1								89	495	546
22:00 - 6:00				2			1	3	3,5												1					1	1										4	5

**Erläuterungen:**

- R: Radfahrer (0,5 PKW-E)
- K: Motorrad (1 PKW-E)
- Pkw: Pkw (1 PKW-E)
- Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)
- B: Bus (1,5 PKW-E)
- L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)
- Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG																				
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"																				
<b>Knotenpunkt:</b>	L 3008 / Dottenfelderhof																				
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018																				
RILSA-Nr.																					
	1 - 12																				
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z		Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E		Σ SV	SV-Anteil		Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)				
0:00 - 1:00		3	99	2		4				108	110		4	3,7%		6	5,6%				
0:15 - 1:15		4	78	1		4				87	89		4	4,6%		5	5,7%				
0:30 - 1:30		3	54	1		5				63	66		5	7,9%		6	9,5%				
0:45 - 1:45		3	40			6	1			50	54		7	14,0%		7	14,0%				
1:00 - 2:00		2	38			3	1			44	47		4	9,1%		4	9,1%				
1:15 - 2:15			36			4	1			41	44		5	12,2%		5	12,2%				
1:30 - 2:30			37	1		2	2			42	45		4	9,5%		5	11,9%				
1:45 - 2:45			33	2		3	1			39	42		4	10,3%		6	15,4%				
2:00 - 3:00			30	6		6	1			43	47		7	16,3%		13	30,2%				
2:15 - 3:15			29	6		6	2			43	48		8	18,6%		14	32,6%				
2:30 - 3:30			26	6		14	1			47	55		15	31,9%		21	44,7%				
2:45 - 3:45			25	5		12	2			44	52		14	31,8%		19	43,2%				
3:00 - 4:00			26	1		12	2			41	49		14	34,1%		15	36,6%				
3:15 - 4:15			33	5		14	2			54	63		16	29,6%		21	38,9%				
3:30 - 4:30			50	4		10	5			69	79		15	21,7%		19	27,5%				
3:45 - 4:45			77	8		11	6			102	114		17	16,7%		25	24,5%				
4:00 - 5:00			115	9		10	6			140	151		16	11,4%		25	17,9%				
4:15 - 5:15			176	10	1	10	8			205	219		19	9,3%		29	14,1%				
4:30 - 5:30			291	18	1	11	7			328	341		19	5,8%		37	11,3%				
4:45 - 5:45		2	430	18	1	15	7			473	488		23	4,9%		41	8,7%				
5:00 - 6:00		5	616	37	1	19	10			688	708		30	4,4%		67	9,7%				
5:15 - 6:15	1	16	819	59		20	11		1	925	947		31	3,4%		90	9,7%				
5:30 - 6:30	4	26	969	76		23	19		4	1.113	1146		42	3,8%		118	10,6%				
5:45 - 6:45	15	27	1.072	101		24	22		15	1.246	1288		46	3,7%		147	11,8%				
6:00 - 7:00	16	35	1.119	115	1	27	24		16	1.321	1367		52	3,9%		167	12,6%				
6:15 - 7:15	22	34	1.098	122	1	37	25		22	1.317	1372		63	4,8%		185	14,0%				
6:30 - 7:30	33	37	1.112	125	2	41	16		33	1.333	1387		59	4,4%		184	13,8%				
6:45 - 7:45	31	41	1.138	131	2	47	17		31	1.376	1433		66	4,8%		197	14,3%				
7:00 - 8:00	39	37	1.173	134	2	51	18		39	1.415	1479		71	5,0%		205	14,5%				
7:15 - 8:15	36	36	1.250	119	3	45	18		36	1.471	1531		66	4,5%		185	12,6%				
7:30 - 8:30	22	33	1.276	108	2	43	19		22	1.481	1534		64	4,3%		172	11,6%				
7:45 - 8:45	17	32	1.281	96	3	44	21		17	1.477	1530		68	4,6%		164	11,1%				
8:00 - 9:00	9	30	1.290	89	3	41	18		9	1.471	1516		62	4,2%		151	10,3%				
8:15 - 9:15	9	32	1.231	89	3	46	20		9	1.421	1470		69	4,9%		158	11,1%				
8:30 - 9:30	11	25	1.154	101	3	43	24		11	1.350	1403		70	5,2%		171	12,7%				

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG																	
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"																	
<b>Knotenpunkt:</b>	L 3008 / Dottenfelderhof																	
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018																	
RILSA-Nr.																		
	1 - 12																	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z		Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E		Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	#	15	16	30	31	32
8:45 - 9:45	9	22	1.090	108	2	47	21		9	1.290	1340		70	5,4%	178	13,8%		
9:00 - 10:00	10	19	1.004	109	2	52	23		10	1.209	1264		77	6,4%	186	15,4%		
9:15 - 10:15	10	10	961	119	3	51	21		10	1.165	1218		75	6,4%	194	16,7%		
9:30 - 10:30	9	9	940	112	3	56	19		9	1.139	1192		78	6,8%	190	16,7%		
9:45 - 10:45	8	11	941	111	4	49	18		8	1.134	1183		71	6,3%	182	16,0%		
10:00 - 11:00	8	11	938	99	4	49	16		8	1.117	1164		69	6,2%	168	15,0%		
10:15 - 11:15	9	12	930	97	3	53	15		9	1.110	1158		71	6,4%	168	15,1%		
10:30 - 11:30	13	17	937	100	3	54	17		13	1.128	1180		74	6,6%	174	15,4%		
10:45 - 11:45	16	13	954	95	3	54	20		16	1.139	1196		77	6,8%	172	15,1%		
11:00 - 12:00	21	17	970	107	3	49	22		21	1.168	1227		74	6,3%	181	15,5%		
11:15 - 12:15	24	14	987	104	4	50	22		24	1.181	1242		76	6,4%	180	15,2%		
11:30 - 12:30	26	10	1.011	110	5	54	25		26	1.215	1283		84	6,9%	194	16,0%		
11:45 - 12:45	28	17	1.013	112	4	57	20		28	1.223	1288		81	6,6%	193	15,8%		
12:00 - 13:00	23	16	1.043	101	5	61	23		23	1.249	1317		89	7,1%	190	15,2%		
12:15 - 13:15	25	20	1.045	105	4	59	23		25	1.256	1323		86	6,8%	191	15,2%		
12:30 - 13:30	29	29	1.080	91	4	60	18		29	1.282	1347		82	6,4%	173	13,5%		
12:45 - 13:45	27	25	1.110	85	4	68	20		27	1.312	1382		92	7,0%	177	13,5%		
13:00 - 14:00	32	20	1.120	96	4	68	17		32	1.325	1394		89	6,7%	185	14,0%		
13:15 - 14:15	30	20	1.159	93	3	69	17		30	1.361	1429		89	6,5%	182	13,4%		
13:30 - 14:30	24	17	1.181	97	2	61	17		24	1.375	1436		80	5,8%	177	12,9%		
13:45 - 14:45	22	17	1.224	115	2	52	18		22	1.428	1484		72	5,0%	187	13,1%		
14:00 - 15:00	19	24	1.282	106	1	48	18		19	1.479	1531		67	4,5%	173	11,7%		
14:15 - 15:15	23	29	1.402	116	2	46	17		23	1.612	1665		65	4,0%	181	11,2%		
14:30 - 15:30	24	25	1.488	132	2	44	18		24	1.709	1762		64	3,7%	196	11,5%		
14:45 - 15:45	27	29	1.551	132	2	40	20		27	1.774	1829		62	3,5%	194	10,9%		
15:00 - 16:00	32	28	1.596	156	2	41	18		32	1.841	1897		61	3,3%	217	11,8%		
15:15 - 16:15	33	29	1.593	163	2	39	19		33	1.845	1901		60	3,3%	223	12,1%		
15:30 - 16:30	38	33	1.620	161	2	39	17		38	1.872	1929		58	3,1%	219	11,7%		
15:45 - 16:45	41	38	1.657	156	3	40	13		41	1.907	1962		56	2,9%	212	11,1%		
16:00 - 17:00	41	39	1.676	139	3	37	12		41	1.906	1959		52	2,7%	191	10,0%		
16:15 - 17:15	41	39	1.699	133	3	32	11		41	1.917	1966		46	2,4%	179	9,3%		
16:30 - 17:30	48	46	1.708	122	4	31	9		48	1.920	1971		44	2,3%	166	8,6%		
16:45 - 17:45	49	50	1.692	123	3	25	7		49	1.900	1946		35	1,8%	158	8,3%		
17:00 - 18:00	54	64	1.699	119	3	21	8		54	1.914	1961		32	1,7%	151	7,9%		
17:15 - 18:15	56	71	1.700	102	3	17	7		56	1.900	1945		27	1,4%	129	6,8%		

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Knotenpunkt:</b>	L 3008 / Dottenfelderhof
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

1	1 - 12							10				#			30		
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z		Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E		Σ SV	SV-Anteil		Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
17:30 - 18:30	45	73	1.709	102	2	14	8	45	1.908	1947	24	1,3%	126	6,6%			
17:45 - 18:45	45	74	1.723	90	2	13	9	45	1.911	1950	24	1,3%	114	6,0%			
18:00 - 19:00	37	62	1.640	86	2	11	8	37	1.809	1842	21	1,2%	107	5,9%			
18:15 - 19:15	28	56	1.567	83	2	10	7	28	1.725	1752	19	1,1%	102	5,9%			
18:30 - 19:30	31	48	1.467	71	2	11	6	31	1.605	1633	19	1,2%	90	5,6%			
18:45 - 19:45	31	38	1.297	65	2	10	5	31	1.417	1444	17	1,2%	82	5,8%			
19:00 - 20:00	27	35	1.228	53	2	12	4	27	1.334	1359	18	1,3%	71	5,3%			
19:15 - 20:15	25	30	1.095	46	2	12	4	25	1.189	1213	18	1,5%	64	5,4%			
19:30 - 20:30	21	30	948	46	2	12	4	21	1.042	1064	18	1,7%	64	6,1%			
19:45 - 20:45	13	29	866	36	2	14	3	13	950	968	19	2,0%	55	5,8%			
20:00 - 21:00	11	26	760	30	1	11	4	11	832	848	16	1,9%	46	5,5%			
20:15 - 21:15	7	22	684	24	1	11	4	7	746	760	16	2,1%	40	5,4%			
20:30 - 21:30	1	14	615	15	1	7	3	1	655	663	11	1,7%	26	4,0%			
20:45 - 21:45	1	8	572	11	1	5	4	1	601	609	10	1,7%	21	3,5%			
21:00 - 22:00	2	9	540	11	1	7	2	2	570	577	10	1,8%	21	3,7%			
21:15 - 22:15	2	9	534	13		6	1	2	563	568	7	1,2%	20	3,6%			
21:30 - 22:30	4	7	530	13		5	2	4	557	564	7	1,3%	20	3,6%			
21:45 - 22:45	4	7	484	15		4	2	4	512	518	6	1,2%	21	4,1%			
22:00 - 23:00	3	3	505	15		2	2	3	527	532	4	0,8%	19	3,6%			
22:15 - 23:15	3	3	474	11		1	2	3	491	495	3	0,6%	14	2,9%			
22:30 - 23:30	1	3	421	9		1	1	1	435	437	2	0,5%	11	2,5%			
22:45 - 23:45	1	4	384	7		1		1	396	397	1	0,3%	8	2,0%			
23:00 - 24:00	2	5	282	7				2	294	295			7	2,4%			

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30	22	33	1.276	108	2	43	19	22	1.481	1534	64	4,3%
16:30 - 17:30	48	46	1.708	122	4	31	9	48	1.920	1971	44	2,3%

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	386	490	20.789	1.627	40	642	257	386	23.845	24636	939	3,9%
------------	-----	-----	--------	-------	----	-----	-----	-----	--------	-------	-----	------

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	381	472	19.078	1.550	39	586	235	381	21.960	22698	860	3,9%
22:00 - 6:00	5	18	1.711	77	1	56	22	5	1.885	1938	79	4,2%

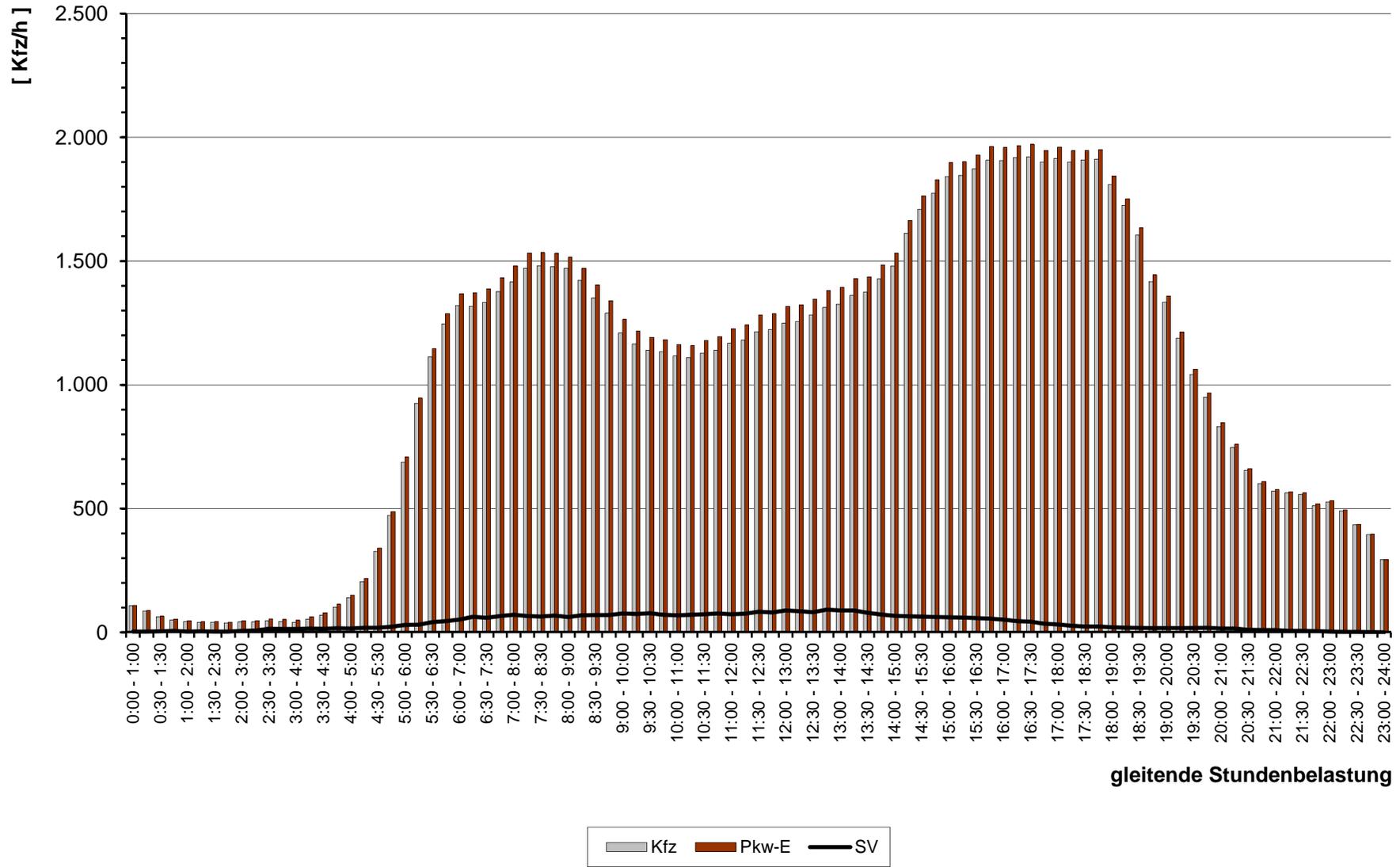
M (T / N)	p (T / N)
1.373	6,3%
236	12,5%

**Erläuterungen:**

- R: Radfahrer (0,5 PKW-E)
- K: Motorrad (1 PKW-E)
- Pkw: Pkw (1 PKW-E)
- Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)
- B: Bus (1,5 PKW-E)
- L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)
- Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)

Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"  
Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

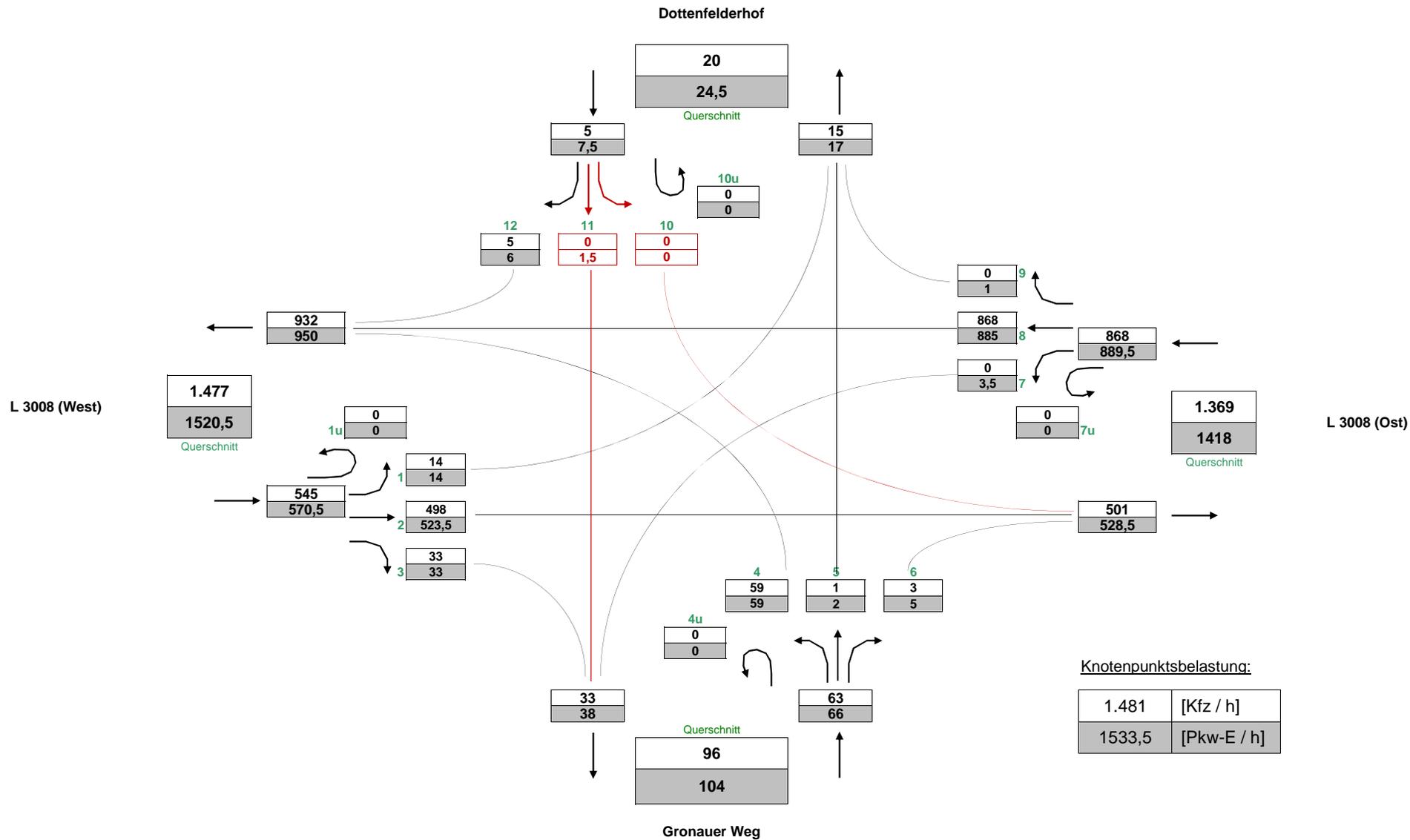
- Knotenpunkt L 3008 / Dottenfelderhof -



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018 (Normalwerktag)

- Knotenpunkt L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

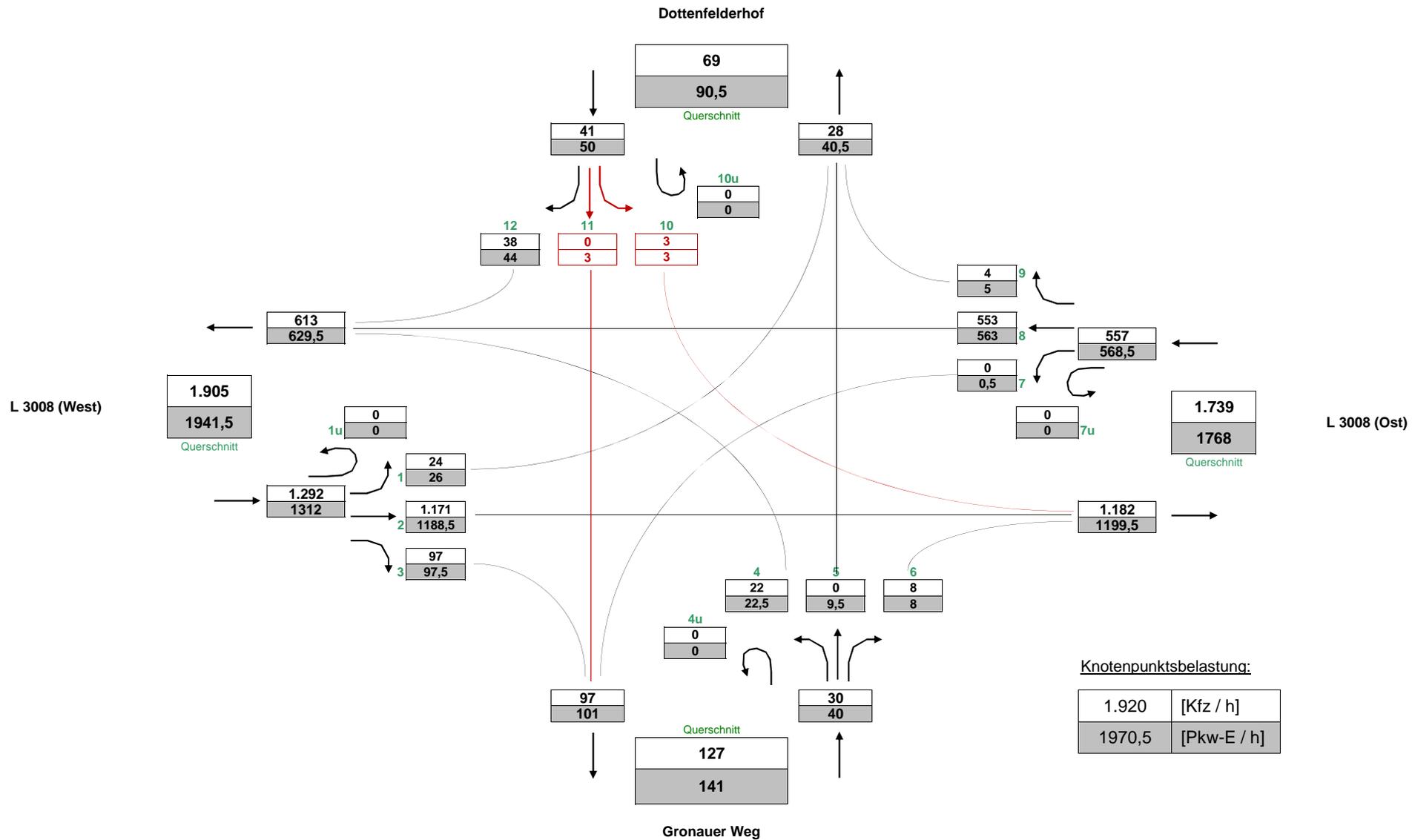
( Spitzenstunde morgens, 7:30 - 8:30 Uhr )



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018 (Normalwerktag)

- Knotenpunkt L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

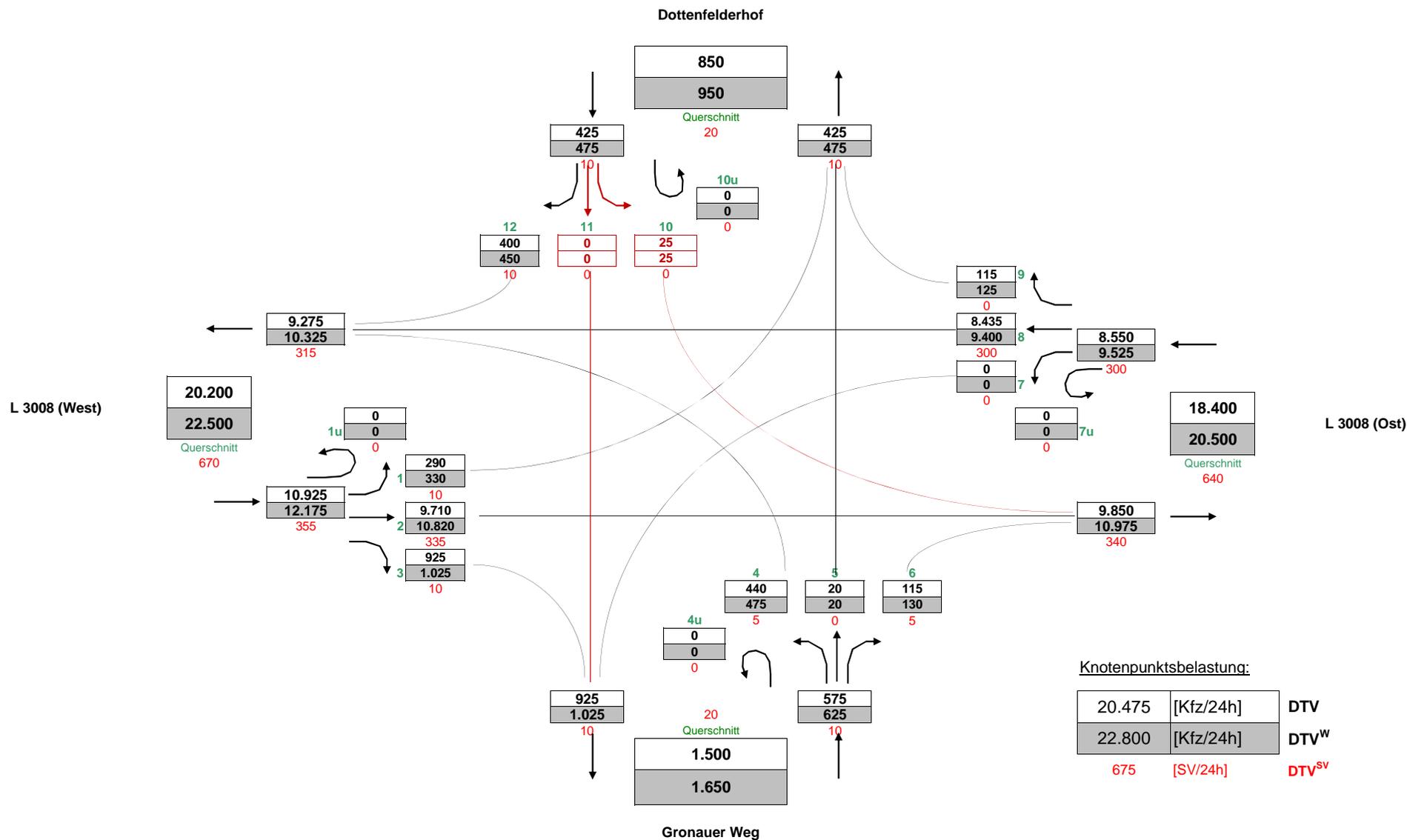
( Spitzenstunde abends, 16:30 - 17:30 Uhr )



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018 (Normalwerktag)

- Knotenpunkt L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

( DTV-Belastungen, gerundete Werte )



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (West)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	1, 2, 3, 1u		4, 8, 12, 1u		1, 2, 3, 4, 8, 12, 1u		
	R M Pkw Lfw B L Z	Σ R Σ Kfz Σ PKW-E	R M Pkw Lfw B L Z	Σ R Σ Kfz Σ PKW-E	Σ R Σ Kfz Σ PKW-E	Σ SV SV-Anteil	Σ SV+Lfw p (SV+Lfw)

0:00 - 1:00	2 69 1 3	75 77	1 30 1 1	33 34	108 110	4 3,7%	6 5,6%
0:15 - 1:15	3 54 1 3	61 63	24 1	25 26	86 88	4 4,7%	5 5,8%
0:30 - 1:30	2 37 1 3	43 45	17 2	19 20	62 65	5 8,1%	6 9,7%
0:45 - 1:45	2 26 3	31 33	14 3 1	18 21	49 53	7 14,3%	7 14,3%
1:00 - 2:00	1 27	28 28	11 3 1	15 18	43 46	4 9,3%	4 9,3%
1:15 - 2:15	23 1	24 25	13 3 1	17 20	41 44	5 12,2%	5 12,2%
1:30 - 2:30	21 1 1	23 25	16 1 1 1	19 21	42 45	4 9,5%	5 11,9%
1:45 - 2:45	19 1 1 1	22 24	14 1 2	17 18	39 42	4 10,3%	6 15,4%
2:00 - 3:00	14 4 1 1	20 22	16 2 5	23 26	43 47	7 16,3%	13 30,2%
2:15 - 3:15	14 4 1	19 20	15 2 6 1	24 28	43 48	8 18,6%	14 32,6%
2:30 - 3:30	14 5 2	21 22	12 1 12 1	26 33	47 55	15 31,9%	21 44,7%
2:45 - 3:45	14 4 2 1	21 23	11 1 10 1	23 29	44 52	14 31,8%	19 43,2%
3:00 - 4:00	12 1 2 1	16 18	14 10 1	25 31	41 49	14 34,1%	15 36,6%
3:15 - 4:15	14 3 2 1	20 22	18 2 11 1	32 39	52 61	15 28,8%	20 38,5%
3:30 - 4:30	18 2 1 2	23 26	31 2 8 3	44 51	67 77	14 20,9%	18 26,9%
3:45 - 4:45	19 3 1 2	25 28	56 5 9 4	74 83	99 110	16 16,2%	24 24,2%
4:00 - 5:00	28 3 1 2	34 37	85 6 8 4	103 111	137 148	15 10,9%	24 17,5%
4:15 - 5:15	35 5 2 3	45 49	139 5 1 8 5	158 168	203 217	19 9,4%	29 14,3%
4:30 - 5:30	48 9 1 4	62 67	240 9 1 10 3	263 272	325 338	19 5,8%	37 11,4%
4:45 - 5:45	71 9 1 4	85 90	357 9 1 14 3	384 395	469 484	23 4,9%	41 8,7%
5:00 - 6:00	1 89 11 4 6	111 119	2 525 25 1 15 4	572 584	683 703	30 4,4%	66 9,7%
5:15 - 6:15	2 124 13 4 7	150 159	12 693 45 16 4	770 782	920 941	31 3,4%	89 9,7%
5:30 - 6:30	5 164 16 8 8	201 213	19 802 59 15 11	906 925	1.107 1138	42 3,8%	117 10,6%
5:45 - 6:45	5 189 23 10 10	237 252	22 878 77 14 12	1.003 1022	1.240 1274	46 3,7%	146 11,8%
6:00 - 7:00	6 225 32 1 9 10	283 298	29 885 83 18 14	1.029 1052	1.312 1350	52 4,0%	167 12,7%
6:16 - 7:16	2 7 245 36 1 13 11	2 313 332	3 27 845 86 24 14	3 996 1024	5 1.309 1356	63 4,8%	185 14,1%
6:30 - 7:30	2 6 270 40 1 13 9	2 339 356	4 31 835 85 1 28 7	4 987 1011	6 1.326 1367	59 4,4%	184 13,9%
6:45 - 7:45	2 6 316 46 1 16 11	2 396 417	4 34 816 85 1 31 6	4 973 997	6 1.369 1414	66 4,8%	197 14,4%
7:00 - 8:00	2 6 372 51 1 19 13	2 462 486	4 30 798 83 1 32 5	4 949 973	6 1.411 1459	71 5,0%	205 14,5%
7:15 - 8:15	6 426 48 2 18 15	515 540	5 29 820 71 1 27 3	5 951 971	5 1.466 1511	66 4,5%	185 12,6%
7:30 - 8:30	4 460 45 2 19 15	545 571	4 28 813 63 24 4	4 932 950	4 1.477 1521	64 4,3%	172 11,6%
7:45 - 8:45	4 453 40 3 21 15	536 563	4 28 826 56 23 6	4 939 959	4 1.475 1522	68 4,6%	164 11,1%
8:00 - 9:00	1 3 442 35 3 19 11	1 513 536	4 27 839 53 22 7	4 948 968	5 1.461 1504	62 4,2%	150 10,3%
8:15 - 9:15	1 2 438 37 2 22 9	1 510 532	2 30 785 51 1 24 11	2 902 927	3 1.412 1458	69 4,9%	157 11,1%
8:30 - 9:30	1 2 394 41 2 21 11	1 471 494	3 23 745 58 1 22 13	3 862 888	4 1.333 1382	70 5,3%	169 12,7%



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (West)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	1, 2, 3, 1u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			4, 8, 12, 1u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 2, 3, 4, 8, 12, 1u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p(SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p(SV+Lfw)
8:45 - 9:45	1	3	381	47	1	22	8	1	462	482	3	19	687	59	1	24	13	3	803	830	4	1.265	1312	69	5,5%	175	13,8%
9:00 - 10:00	1	2	364	50	1	28	9	1	454	478	3	17	621	58	1	23	14	3	734	762	4	1.188	1240	76	6,4%	184	15,5%
9:15 - 10:15	1	1	355	55	2	26	10	1	449	474	1	9	581	61	1	24	11	1	687	711	2	1.136	1185	74	6,5%	190	16,7%
9:30 - 10:30	1	3	372	51	2	31	10	1	469	496	1	6	545	59	1	24	9	1	644	666	2	1.113	1162	77	6,9%	187	16,8%
9:45 - 10:45	2	4	391	49	3	27	10	2	484	510	1	6	528	59	1	22	8	1	624	644	3	1.108	1154	71	6,4%	179	16,2%
10:00 - 11:00	1	5	384	46	3	28	12	1	478	506	1	5	526	49	1	20	4	1	605	620	2	1.083	1126	68	6,3%	163	15,1%
10:15 - 11:15	2	5	385	47	2	34	10	2	483	512	2	6	512	48	1	18	5	2	590	606	4	1.073	1118	70	6,5%	165	15,4%
10:30 - 11:30	3	6	413	53	2	28	10	3	512	539	1	10	489	45	1	25	7	1	577	598	4	1.089	1136	73	6,7%	171	15,7%
10:45 - 11:45	4	4	449	53	1	28	13	4	548	578	1	9	471	39	2	24	7	1	552	573	5	1.100	1150	75	6,8%	167	15,2%
11:00 - 12:00	4	6	504	54	1	25	13	4	603	631	2	11	441	50	2	23	9	2	536	559	6	1.139	1190	73	6,4%	177	15,5%
11:15 - 12:15	4	6	537	51	1	20	13	4	628	654	2	8	431	50	3	29	9	2	530	556	6	1.158	1210	75	6,5%	176	15,2%
11:30 - 12:30	3	4	564	53	1	27	16	3	665	697	4	5	430	53	4	24	9	4	525	550	7	1.190	1247	81	6,8%	187	15,7%
11:45 - 12:45	3	9	587	50	1	30	13	3	690	720	6	7	407	60	3	24	7	6	508	532	9	1.198	1252	78	6,5%	188	15,7%
12:00 - 13:00	4	9	598	50	2	30	15	4	704	737	6	6	423	50	3	28	8	6	518	545	10	1.222	1282	86	7,0%	186	15,2%
12:15 - 13:15	4	11	607	51	2	31	14	4	716	749	6	8	414	51	2	25	9	6	509	535	10	1.225	1283	83	6,8%	185	15,1%
12:30 - 13:30	11	18	627	44	3	32	9	11	733	765	4	11	430	45	1	27	9	4	523	548	15	1.256	1313	81	6,4%	170	13,5%
12:45 - 13:45	11	15	642	43	3	36	9	11	748	782	2	9	449	40	1	32	11	2	542	571	13	1.290	1353	92	7,1%	175	13,6%
13:00 - 14:00	11	12	661	51	2	39	7	11	772	805	2	7	441	42	2	28	10	2	530	556	13	1.302	1361	88	6,8%	181	13,9%
13:15 - 14:15	10	12	685	50	2	42	7	10	798	832	4	6	459	42	1	26	10	4	544	570	14	1.342	1402	88	6,6%	180	13,4%
13:30 - 14:30	3	10	706	53	1	36	8	3	814	842	4	5	461	42	1	24	9	4	542	566	7	1.356	1408	79	5,8%	174	12,8%
13:45 - 14:45	1	11	739	70	1	32	10	1	863	890	5	5	466	41	1	19	8	5	540	561	6	1.403	1451	71	5,1%	182	13,0%
14:00 - 15:00	1	14	782	67	1	29	10	1	903	929	5	8	475	36		19	8	5	546	566	6	1.449	1495	67	4,6%	170	11,7%
14:15 - 15:15	1	19	880	74	1	27	11	1	1.012	1038	12	9	496	39	1	19	6	12	570	592	13	1.582	1630	65	4,1%	178	11,3%
14:30 - 15:30	1	15	957	84	1	29	12	1	1.098	1126	15	9	496	44	1	15	6	15	571	593	16	1.669	1718	64	3,8%	192	11,5%
14:45 - 15:45	2	13	1.029	82	1	28	14	2	1.167	1197	17	15	485	46	1	12	6	17	565	586	19	1.732	1783	62	3,6%	190	11,0%
15:00 - 16:00	1	15	1.083	99	1	29	13	1	1.240	1269	21	13	481	53	1	12	5	21	565	587	22	1.805	1856	61	3,4%	213	11,8%
15:15 - 16:15	1	18	1.082	109	1	27	13	1	1.250	1278	14	11	472	48	1	12	6	14	550	570	15	1.800	1847	60	3,3%	217	12,1%
15:30 - 16:30	2	23	1.110	113	1	25	11	2	1.283	1308	12	9	476	44	1	13	6	13	549	568	14	1.832	1876	57	3,1%	214	11,7%
15:45 - 16:45	1	34	1.114	115	2	25	8	1	1.298	1320	13	3	518	39	1	14	5	10	580	599	14	1.878	1919	55	2,9%	209	11,1%
16:00 - 17:00	3	35	1.136	103	2	22	8	3	1.306	1328	10	3	516	34	1	14	4	10	572	589	13	1.878	1916	51	2,7%	188	10,0%
16:15 - 17:15	4	30	1.135	97	2	21	8	4	1.293	1315	12	8	548	34	1	9	3	12	603	617	16	1.896	1932	44	2,3%	175	9,2%
16:30 - 17:30	3	35	1.141	87	3	18	8	3	1.292	1312	18	11	555	33	1	12	1	18	613	630	21	1.905	1942	43	2,3%	163	8,6%
16:45 - 17:45	4	33	1.127	81	2	13	6	4	1.262	1278	18	17	549	38	1	11	1	18	617	633	22	1.879	1911	34	1,8%	153	8,1%
17:00 - 18:00	3	43	1.094	79	2	10	5	3	1.233	1246	24	20	585	36	1	10	3	24	655	676	27	1.888	1921	31	1,6%	146	7,7%
17:15 - 18:15	2	51	1.098	72	2	8	4	2	1.235	1245	29	19	579	28	1	9	3	29	639	662	31	1.874	1907	27	1,4%	127	6,8%

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (West)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	1, 2, 3, 1u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			4, 8, 12, 1u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 2, 3, 4, 8, 12, 1u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p(SV+Lfw)		
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p(SV+Lfw)	
17:30 - 18:30	2	53	1.107	71	1	9	4	2	1.245	1255	25	19	573	29	1	5	4	25	631	651	27	1.876	1906	24	1,3%	124	6,6%	
17:45 - 18:45	1	53	1.111	64	1	9	5	1	1.243	1254	22	20	582	25	1	4	4	22	636	654	23	1.879	1907	24	1,3%	113	6,0%	
18:00 - 19:00		44	1.054	55	1	9	5		1.168	1178	19	18	555	30	1	2	3	19	609	623	19	1.777	1801	21	1,2%	106	6,0%	
18:15 - 19:15	2	38	1.002	48	1	6	5	2	1.100	1110	10	18	539	34	1	4	2	10	598	608	12	1.698	1717	19	1,1%	101	5,9%	
18:30 - 19:30	4	28	906	41	1	6	5	4	987	998	13	19	541	29	1	4	1	13	595	605	17	1.582	1603	18	1,1%	88	5,6%	
18:45 - 19:45	5	23	800	37	1	6	4	5	871	881	17	14	481	28	1	3	1	17	528	540	22	1.399	1421	16	1,1%	81	5,8%	
19:00 - 20:00	6	21	771	31	1	8	4	6	836	848	12	13	448	22	1	3		12	487	495	18	1.323	1343	17	1,3%	70	5,3%	
19:15 - 20:15	4	18	690	26	1	9	3	4	747	757	13	11	396	20	1	2	1	13	431	440	17	1.178	1197	17	1,4%	63	5,3%	
19:30 - 20:30	3	21	610	25	1	7	2	3	666	674	8	9	331	20	1	5	2	8	368	377	11	1.034	1051	18	1,7%	63	6,1%	
19:45 - 20:45	2	20	575	22	1	8	1	2	627	634	3	9	285	13	1	6	2	3	316	323	5	943	957	19	2,0%	54	5,7%	
20:00 - 21:00	1	16	508	20		4		1	548	551	3	10	246	9	1	7	4	3	277	287	4	825	837	16	1,9%	45	5,5%	
20:15 - 21:15	1	12	453	18	1	5	1	1	490	495	1	10	226	5		6	3	1	250	257	2	740	751	16	2,2%	39	5,3%	
20:30 - 21:30		7	404	13	1	5	1		431	435		7	205	2		2	2		218	221		649	656	11	1,7%	26	4,0%	
20:45 - 21:45		4	356	9	1	3	2		375	379		4	210	2		2	2			220	223		595	602	10	1,7%	21	3,5%
21:00 - 22:00		6	342	7	1	4	2		362	367	1	3	194	4		3		1	204	206	1	566	573	10	1,8%	21	3,7%	
21:15 - 22:15		7	344	9		2	1		363	365	1	1	187	4		4		1	196	199	1	559	564	7	1,3%	20	3,6%	
21:30 - 22:30		5	348	9		1	1		364	366	1	1	180	4		4	1	1	190	194	1	554	559	7	1,3%	20	3,6%	
21:45 - 22:45		5	320	10		1	1		337	339	1	1	163	5		3	1	1	173	176	1	510	515	6	1,2%	21	4,1%	
22:00 - 23:00		2	341	10			1		354	355			162	5		2	1		170	172		524	527	4	0,8%	19	3,6%	
22:15 - 23:15		3	328	6			1		338	339			144	5		1	1		151	153		489	492	3	0,6%	14	2,9%	
22:30 - 23:30		3	292	5			1		301	302			127	4		1			132	133		433	435	2	0,5%	11	2,5%	
22:45 - 23:45		4	274	3					281	281	1		107	4		1		1	112	113	1	393	394	1	0,3%	8	2,0%	
23:00 - 24:00		5	200	4					209	209	1		80	3				1	83	84	1	292	293			7	2,4%	

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30	4	460	45	2	19	15	3	545	571	4	28	813	63		24	4	4	932	950	4	1.477	1521	64	4,3%	172	11,6%	
16:30 - 17:30	3	35	1.141	87	3	18	8	3	1.292	1312	18	11	555	33	1	12	1	18	613	630	21	1.905	1942	43	2,3%	163	8,6%

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	39	254	11.100	864	23	323	148	39	12.712	13053	118	223	9.397	734	17	308	109	118	10.788	11119	157	23.500	24171	928	3,9%	2.526	10,7%
------------	----	-----	--------	-----	----	-----	-----	----	--------	-------	-----	-----	-------	-----	----	-----	-----	-----	--------	-------	-----	--------	-------	-----	------	-------	-------

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	39	243	10.320	830	23	312	137	39	11.865	12189	117	220	8.474	692	16	264	98	117	9.764	10061	156	21.629	22250	850	3,9%	2.372	11,0%
22:00 - 6:00		11	780	34		11	11		847	864	1	3	923	42	1	44	11	1	1.024	1058	1	1.871	1922	78	4,2%	154	8,2%

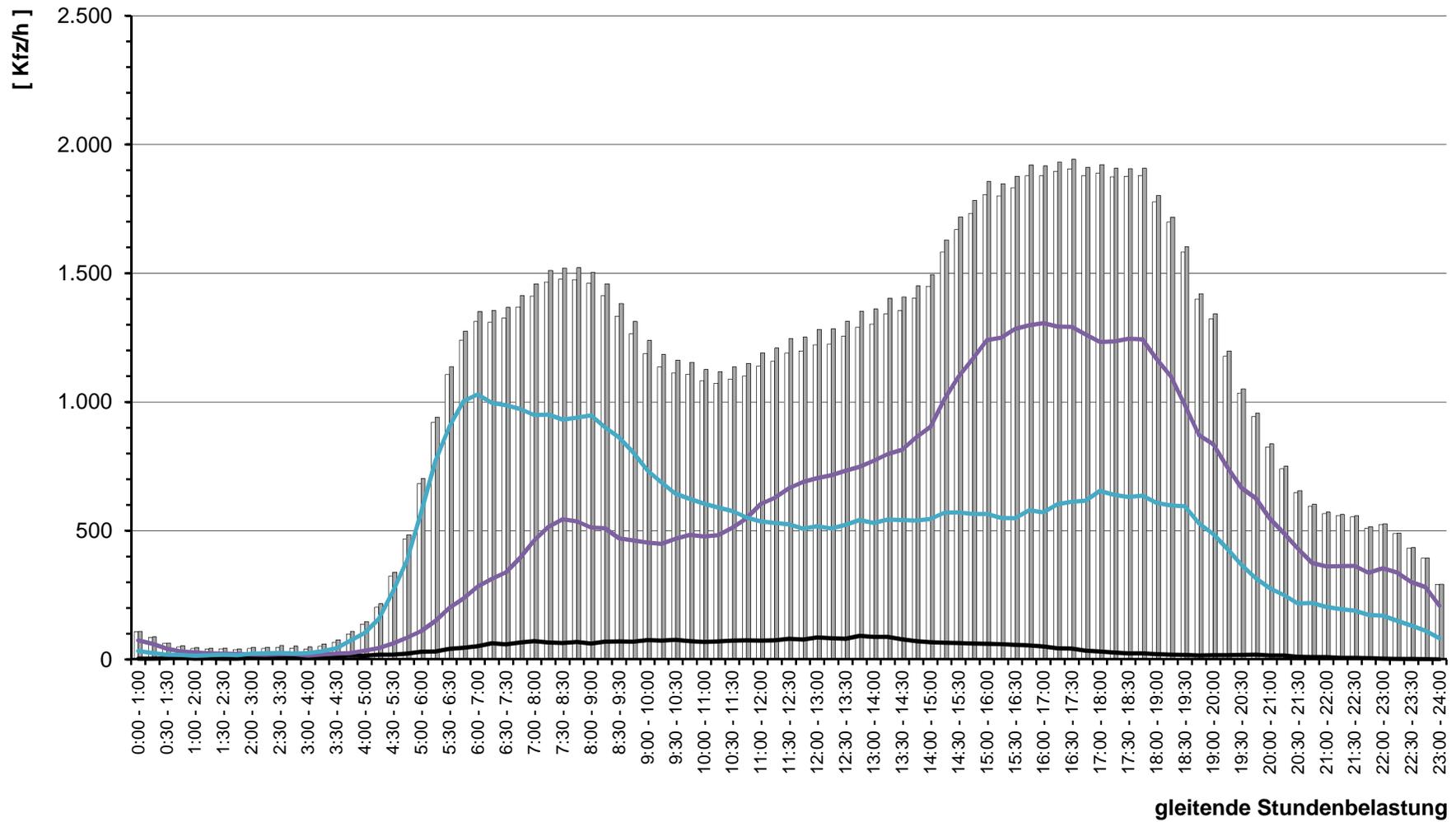
**Erläuterungen:**

- |   |  |
|---|--|
| R: Radfahrer (0,5 PKW-E)<br>K: Motorrad (1 PKW-E)<br>Pkw: Pkw (1 PKW-E)<br>Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E) | B: Bus (1,5 PKW-E)<br>L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)<br>Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E) |
|---|--|



# Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof" Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Querschnitt L 3008 (West) -



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Gronauer Weg
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.		4, 5, 6, 4u		3, 7, 11, 4u		3, 4, 5, 6, 7, 11, 4u																					
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)

0:00 - 1:00								4			3							8			3		3	
0:15 - 1:15								3			3							6			3		3	
0:30 - 1:30								5			2							7			5		5	
0:45 - 1:45								7			1							4			6		6	
1:00 - 2:00								5			3							3			3		3	
1:15 - 2:15								4			2							2			2		3	
1:30 - 2:30								2			2							2			2		1	
1:45 - 2:45								1			2							2			2			
2:00 - 3:00								1																
2:15 - 3:15								1																
2:30 - 3:30								1																
2:45 - 3:45																								
3:00 - 4:00																								
3:15 - 4:15																								
3:30 - 4:30																								
3:45 - 4:45								1			1							1			1		3	
4:00 - 5:00								3			3							3			3		3	
4:15 - 5:15								5			4							4			4		3	
4:30 - 5:30								9			5							5			5		5	
4:45 - 5:45								1			1							4			2		3	
5:00 - 6:00								1			1							5			5		5	
5:15 - 6:15								2			1							4			2		5	
5:30 - 6:30								1			2							3			3		1	
5:45 - 6:45								11			3							1			6		1	
6:00 - 7:00								11			4							2			7		4	
6:16 - 7:16								11			5							3			9		1	
6:30 - 7:30								13			12							12			13		4	
6:45 - 7:45								4			18							18			12		1	
7:00 - 8:00								9			20							20			21		5	
7:15 - 8:15								9			18							18			29		5	
7:30 - 8:30								6			10							10			33		5	
7:45 - 8:45								9			3							3			42		7	
8:00 - 9:00								4													46		5	
8:15 - 9:15								6													52		6	
8:30 - 9:30								6			1							1			55		8	



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Gronauer Weg
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	4, 5, 6, 4u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			3, 7, 11, 4u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			3, 4, 5, 6, 7, 11, 4u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p(SV+Lfw)		
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p(SV+Lfw)	
8:45 - 9:45	2	2	41			2		2	45	47	3		44	6		2		3	52	55	5	97	102	4	4,1%	10	10,3%	
9:00 - 10:00	3	2	34			2		3	38	41	3		42	4		2		3	48	51	6	86	91	4	4,7%	8	9,3%	
9:15 - 10:15	4		34	3		2		4	39	42	4		45	5		2		4	52	55	8	91	97	4	4,4%	12	13,2%	
9:30 - 10:30	4		31	4		2		4	37	40	3		46	3		1		3	50	52	7	87	92	3	3,4%	10	11,5%	
9:45 - 10:45	4	1	36	5				4	42	44	2		51	3				2	54	55	6	96	99			8	8,3%	
10:00 - 11:00	5	1	40	5				5	46	49	2		55	4				2	59	60	7	105	109			9	8,6%	
10:15 - 11:15	3	1	44	2				3	47	49	1		50	3		4		1	57	60	4	104	108	4	3,8%	9	8,7%	
10:30 - 11:30	7	2	45	1		1		7	49	53	1		56	3		4		1	63	66	8	112	119	5	4,5%	9	8,0%	
10:45 - 11:45	7	1	35	3		2		7	41	46	1		60	3		4		1	67	70	8	108	115	6	5,6%	12	11,1%	
11:00 - 12:00	8	1	31	5		2		8	39	44	1		58	3		4		1	65	68	9	104	112	6	5,8%	14	13,5%	
11:15 - 12:15	8	1	23	7		2		8	33	38	4		63	5				4	68	70	12	101	108	2	2,0%	14	13,9%	
11:30 - 12:30	5		22	7		2		5	31	35	6	1	59	5		2		6	67	71	11	98	106	4	4,1%	16	16,3%	
11:45 - 12:45	5		27	4		2		5	33	37	6	1	56	5		3		6	65	70	11	98	106	5	5,1%	14	14,3%	
12:00 - 13:00	2	1	27	2		3		2	33	36	6	1	60	4		3		6	68	73	8	101	108	6	5,9%	12	11,9%	
12:15 - 13:15	7	1	33			3		7	37	42	4	1	70	3		3		4	77	81	11	114	123	6	5,3%	9	7,9%	
12:30 - 13:30	8	1	34	2		2		8	39	44	4		72	3		1		4	76	79	12	115	123	3	2,6%	8	7,0%	
12:45 - 13:45	9	1	31	2		2		9	36	42	3		81	3		1		3	85	87	12	121	129	3	2,5%	8	6,6%	
13:00 - 14:00	13		27	2		1		13	30	37	3		84	6		1		3	91	93	16	121	130	2	1,7%	10	8,3%	
13:15 - 14:15	10	1	29	2		1		10	33	39	2		76	5		1		2	82	84	12	115	122	2	1,7%	9	7,8%	
13:30 - 14:30	11	1	29	1		1		11	32	38			72	5		1			78	79	11	110	117	2	1,8%	8	7,3%	
13:45 - 14:45	10	1	31	3				10	35	40			63	7					70	70	10	105	110			10	9,5%	
14:00 - 15:00	8	1	39	3				8	43	47			61	5					66	66	8	109	113			8	7,3%	
14:15 - 15:15	7		39	5				7	44	48			1	64	5				70	70	7	114	118			10	8,8%	
14:30 - 15:30	6		43	6				6	49	52			1	63	6				70	70	6	119	122			12	10,1%	
14:45 - 15:45	6		43	6				6	49	52			1	71	4				76	76	6	125	128			10	8,0%	
15:00 - 16:00	8		39	6				8	45	49			1	69	5		1		76	77	8	121	126	1	0,8%	12	9,9%	
15:15 - 16:15	13		34	6				13	40	47			3	62	4		1		3	69	71	16	109	118	1	0,9%	11	10,1%
15:30 - 16:30	17	1	28	4		1		17	34	43			6	2	74	3		1	6	80	84	23	114	127	2	1,8%	9	7,9%
15:45 - 16:45	19	1	24	2		1		19	28	38			8	3	74	2		1	8	80	85	27	108	123	2	1,9%	6	5,6%
16:00 - 17:00	18	1	20	2		1		18	24	34			10	4	80			1	10	85	91	28	109	124	2	1,8%	4	3,7%
16:15 - 17:15	16	2	26	3		1		16	32	41			9	2	87	1		1	9	91	96	25	123	137	2	1,6%	6	4,9%
16:30 - 17:30	19	1	24	4		1		19	30	40			7	2	93	1		1	7	97	101	26	127	141	2	1,6%	7	5,5%
16:45 - 17:45	21	1	29	7		1		21	38	49			5	1	89	2		1	5	93	96	26	131	145	2	1,5%	11	8,4%
17:00 - 18:00	23	2	34	7		1		23	44	56			3		83	3			3	86	88	26	130	144	1	0,8%	11	8,5%
17:15 - 18:15	21	1	30	5		1		21	37	48			3		81	2			3	83	85	24	120	133	1	0,8%	8	6,7%

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Gronauer Weg
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	4, 5, 6, 4u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			3, 7, 11, 4u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			3, 4, 5, 6, 7, 11, 4u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p (SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
17:30 - 18:30	16	1	38	4			16	43	51	2	1	78	3			2	82	83	18	125	134			7	5,6%		
17:45 - 18:45	17	1	41	2			17	44	53	3	2	83	3			3	88	90	20	132	142			5	3,8%		
18:00 - 19:00	13		38	3			13	41	48	3	2	84	4			3	90	92	16	131	139			7	5,3%		
18:15 - 19:15	11		42	2			11	44	50	3	2	85	4			3	91	93	14	135	142			6	4,4%		
18:30 - 19:30	7	3	38	2		1	7	44	48	6	1	77	3			6	81	84	13	125	132	1	0,8%	6	4,8%		
18:45 - 19:45	4	3	33	2		1	4	39	42	7	1	71	2			7	74	78	11	113	119	1	0,9%	5	4,4%		
19:00 - 20:00	3	3	35	1		1	3	40	42	8	2	73	1			8	76	80	11	116	122	1	0,9%	3	2,6%		
19:15 - 20:15	3	3	30	2		1	3	36	38	6	2	66	2			6	70	73	9	106	111	1	0,9%	5	4,7%		
19:30 - 20:30	7		28	2			7	30	34	4	3	64	2			4	69	71	11	99	105			4	4,0%		
19:45 - 20:45	6		23	1			6	24	27	2	2	61	2			2	65	66	8	89	93			3	3,4%		
20:00 - 21:00	6		20	1			6	21	24	1	1	50	1			1	52	53	7	73	77			2	2,7%		
20:15 - 21:15	5		16				5	16	19	1	1	48				1	49	50	6	65	68						
20:30 - 21:30	1		13				1	13	14			43					43	43	1	56	57						
20:45 - 21:45			14					14	14		1	40					41	41		55	55						
21:00 - 22:00			9					9	9		3	44					47	47		56	56						
21:15 - 22:15		1	7					8	8		3	39					42	42		50	50						
21:30 - 22:30	2	1	7				2	8	9		3	38					41	41	2	49	50						
21:45 - 22:45	3	1	5				3	6	8		2	30					32	32	3	38	40						
22:00 - 23:00	3	1	8				3	9	11			26					26	26	3	35	37						
22:15 - 23:15	3		10	1			3	11	13			28					28	28	3	39	41				1	2,6%	
22:30 - 23:30	1		8	1			1	9	10			19					19	19	1	28	29				1	3,6%	
22:45 - 23:45			8	1				9	9			24					24	24		33	33				1	3,0%	
23:00 - 24:00	1		4	1			1	5	6			20					20	20	1	25	26				1	4,0%	

<b>Spitzenstunden morgens / abends:</b>																											
7:30 - 8:30	6	1	62				6	63	66	10		28	5			10	33	38	16	96	104			5	5,2%		
16:30 - 17:30	19	1	24	4		1	19	30	40	7	2	93	1		1	7	97	101	26	127	141	2	1,6%	7	5,5%		

<b>Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):</b>																											
24 Stunden	138	22	578	43		14	138	657	733	64	15	973	49		15	64	1.052	1092	202	1.709	1825	29	1,7%	121	7,1%		

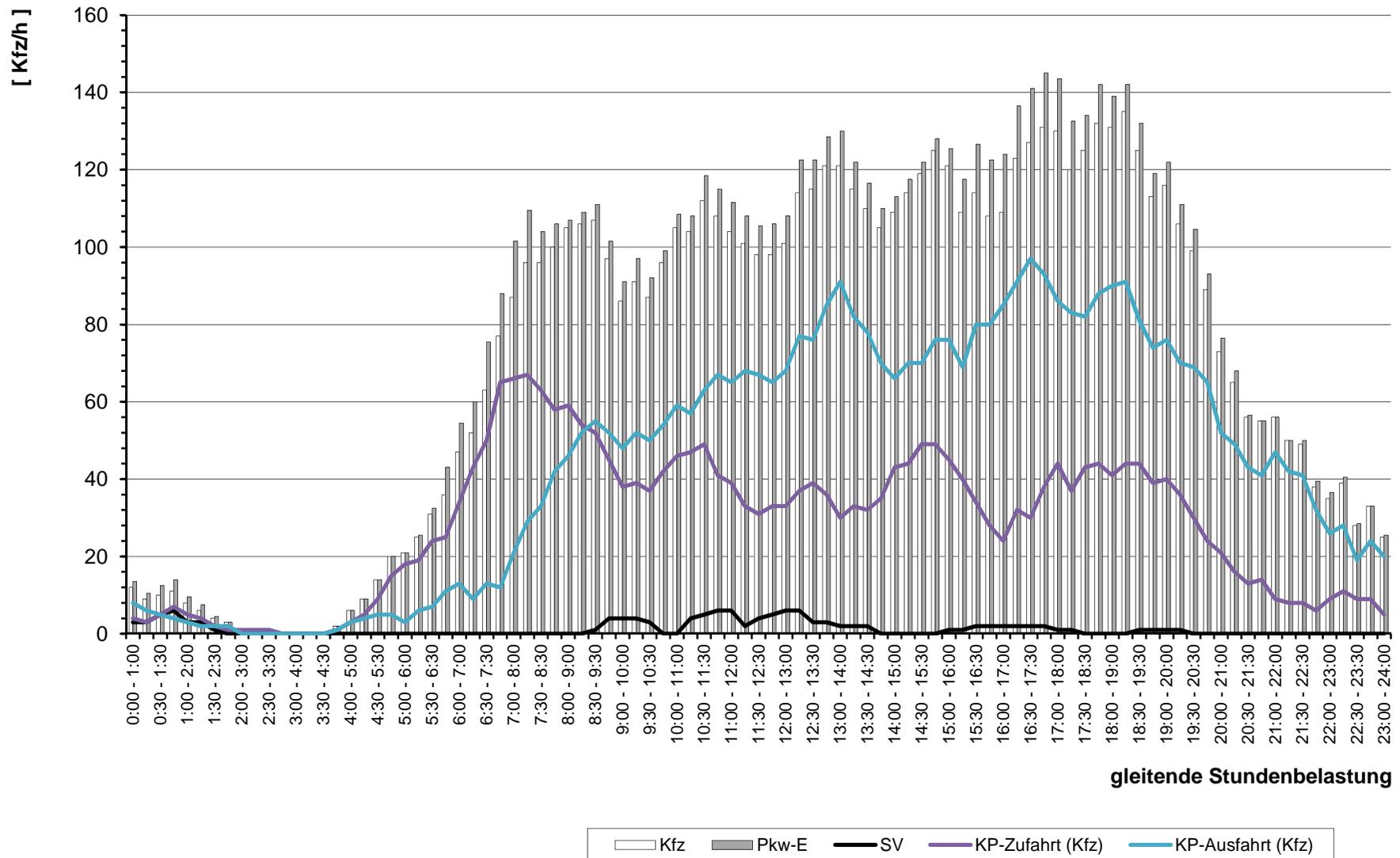
<b>"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"</b>																											
6:00 - 22:00	134	18	542	41		11	134	612	685	64	14	914	49		12	64	989	1027	198	1.601	1712	23	1,4%	113	7,1%		
22:00 - 6:00	4	4	36	2		3	4	45	49		1	59			3		63	65	4	108	113	6	5,6%	8	7,4%		

**Erläuterungen:**  
R: Radfahrer (0,5 PKW-E)  
K: Motorrad (1 PKW-E)  
Pkw: Pkw (1 PKW-E)  
Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)  
B: Bus (1,5 PKW-E)  
L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)  
Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)



Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"  
Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Querschnitt Gronauer Weg -



gleitende Stundenbelastung

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (Ost)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	7, 8, 9, 7u							Σ R   Σ Kfz   Σ PKW-E			2, 6, 10, 7u							Σ R   Σ Kfz   Σ PKW-E			2, 6, 7, 8, 9, 10, 7u			Σ SV   SV-Anteil		Σ SV+Lfw   p(SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p(SV+Lfw)

0:00 - 1:00			27	1		1		<b>29</b>	<b>30</b>			2	62	1				<b>65</b>	<b>65</b>		<b>94</b>	<b>95</b>	1	1,1%	3	3,2%	
0:15 - 1:15			22			1		<b>23</b>	<b>24</b>			2	50	1				<b>53</b>	<b>53</b>		<b>76</b>	<b>77</b>	1	1,3%	2	2,6%	
0:30 - 1:30			15					<b>15</b>	<b>15</b>			1	34	1				<b>36</b>	<b>36</b>		<b>51</b>	<b>51</b>			1	2,0%	
0:45 - 1:45			11					<b>12</b>	<b>13</b>			1	25					<b>26</b>	<b>26</b>		<b>38</b>	<b>39</b>	1	2,6%	1	2,6%	
1:00 - 2:00			10					<b>11</b>	<b>12</b>				24					<b>24</b>	<b>24</b>		<b>35</b>	<b>36</b>	1	2,9%	1	2,9%	
1:15 - 2:15			12					<b>13</b>	<b>14</b>				21		1			<b>22</b>	<b>23</b>		<b>35</b>	<b>37</b>	2	5,7%	2	5,7%	
1:30 - 2:30			15	1				<b>17</b>	<b>18</b>				19		1	1		<b>21</b>	<b>23</b>		<b>38</b>	<b>41</b>	3	7,9%	4	10,5%	
1:45 - 2:45			13	1		2		<b>16</b>	<b>17</b>				17	1	1	1		<b>20</b>	<b>22</b>		<b>36</b>	<b>39</b>	4	11,1%	6	16,7%	
2:00 - 3:00			15	2		5		<b>22</b>	<b>25</b>				14	4	1	1		<b>20</b>	<b>22</b>		<b>42</b>	<b>46</b>	7	16,7%	13	31,0%	
2:15 - 3:15			14	2		6	1	<b>23</b>	<b>27</b>				14	4		1		<b>19</b>	<b>20</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	8	19,0%	14	33,3%	
2:30 - 3:30			11	1		12	1	<b>25</b>	<b>32</b>				14	5	1			<b>20</b>	<b>21</b>		<b>45</b>	<b>53</b>	14	31,1%	20	44,4%	
2:45 - 3:45			11	1		10	1	<b>23</b>	<b>29</b>				14	4	1	1		<b>20</b>	<b>22</b>		<b>43</b>	<b>51</b>	13	30,2%	18	41,9%	
3:00 - 4:00			14			10	1	<b>25</b>	<b>31</b>				12	1	1	1		<b>15</b>	<b>17</b>		<b>40</b>	<b>48</b>	13	32,5%	14	35,0%	
3:15 - 4:15			18	2		11	1	<b>32</b>	<b>39</b>				14	3	2	1		<b>20</b>	<b>22</b>		<b>52</b>	<b>61</b>	15	28,8%	20	38,5%	
3:30 - 4:30			31	2		8	3	<b>44</b>	<b>51</b>				18	2	2	2		<b>24</b>	<b>27</b>		<b>68</b>	<b>78</b>	15	22,1%	19	27,9%	
3:45 - 4:45			56	5		9	4	<b>74</b>	<b>83</b>				19	3	2	2		<b>26</b>	<b>29</b>		<b>100</b>	<b>112</b>	17	17,0%	25	25,0%	
4:00 - 5:00			83	6		8	4	<b>101</b>	<b>109</b>				26	3	2	2		<b>33</b>	<b>36</b>		<b>134</b>	<b>145</b>	16	11,9%	25	18,7%	
4:15 - 5:15			135	5	1	8	5	<b>154</b>	<b>164</b>				33	5	2	3		<b>43</b>	<b>47</b>		<b>197</b>	<b>211</b>	19	9,6%	29	14,7%	
4:30 - 5:30			233	9	1	10	3	<b>256</b>	<b>265</b>				45	9	1	4		<b>59</b>	<b>64</b>		<b>315</b>	<b>328</b>	19	6,0%	37	11,7%	
4:45 - 5:45		1	344	9	1	14	3	<b>372</b>	<b>383</b>			1	67	9	1	4		<b>82</b>	<b>87</b>		<b>454</b>	<b>469</b>	23	5,1%	41	9,0%	
5:00 - 6:00		3	510	25	1	15	4	<b>558</b>	<b>570</b>			2	87	11	4	6		<b>110</b>	<b>118</b>		<b>668</b>	<b>688</b>	30	4,5%	66	9,9%	
5:15 - 6:15	1	12	679	44		16	4	<b>755</b>	<b>768</b>			3	118	13	4	7		<b>145</b>	<b>154</b>		<b>900</b>	<b>922</b>	31	3,4%	88	9,8%	
5:30 - 6:30	2	19	784	58		15	11	<b>887</b>	<b>907</b>			6	157	16		8	8		<b>195</b>	<b>207</b>		<b>1.082</b>	<b>1114</b>	42	3,9%	116	10,7%
5:45 - 6:45	2	20	862	73		13	12	<b>980</b>	<b>1000</b>			5	179	22		10	9		<b>225</b>	<b>239</b>		<b>1.205</b>	<b>1239</b>	44	3,7%	139	11,5%
6:00 - 7:00	3	27	862	79		17	14	<b>999</b>	<b>1023</b>			6	216	31	1	9	9		<b>272</b>	<b>286</b>		<b>1.271</b>	<b>1309</b>	50	3,9%	160	12,6%
6:16 - 7:16	7	25	811	83		23	14	<b>956</b>	<b>985</b>			7	239	35	1	13	10		<b>305</b>	<b>322</b>		<b>1.261</b>	<b>1307</b>	61	4,8%	179	14,2%
6:30 - 7:30	15	28	792	81	1	27	7	<b>936</b>	<b>965</b>			6	260	39	1	12	8		<b>326</b>	<b>341</b>		<b>1.262</b>	<b>1305</b>	56	4,4%	176	13,9%
6:45 - 7:45	22	32	754	84	1	31	6	<b>908</b>	<b>941</b>			1	6	306	46	1	15	11	<b>1</b>	<b>385</b>	<b>405</b>	65	5,0%	195	15,1%		
7:00 - 8:00	23	28	733	81	1	32	5	<b>880</b>	<b>913</b>			4	5	350	47	1	18	13	<b>4</b>	<b>434</b>	<b>459</b>	70	5,3%	198	15,1%		
7:15 - 8:15	21	28	754	69	1	26	3	<b>881</b>	<b>908</b>			4	5	396	44	2	17	15	<b>4</b>	<b>479</b>	<b>506</b>	64	4,7%	177	13,0%		
7:30 - 8:30	12	28	751	62		23	4	<b>868</b>	<b>890</b>			4	3	422	40	2	19	15	<b>4</b>	<b>501</b>	<b>529</b>	63	4,6%	165	12,1%		
7:45 - 8:45	5	27	770	54		22	6	<b>879</b>	<b>899</b>			3	3	407	34	3	21	15	<b>3</b>	<b>483</b>	<b>512</b>	67	4,9%	155	11,4%		
8:00 - 9:00	3	26	789	53		21	7	<b>896</b>	<b>915</b>			1	3	393	31	3	19	11	<b>1</b>	<b>460</b>	<b>483</b>	61	4,5%	145	10,7%		
8:15 - 9:15	1	27	737	51	1	24	11	<b>851</b>	<b>875</b>			1	2	382	32	2	22	9	<b>1</b>	<b>449</b>	<b>471</b>	69	5,3%	152	11,7%		
8:30 - 9:30	2	20	702	59	1	21	13	<b>816</b>	<b>841</b>			1	2	340	35	2	20	11	<b>1</b>	<b>410</b>	<b>433</b>	68	5,5%	162	13,2%		

## Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (Ost)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

1	2							10			14							22			26			30		32		33		34		35	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)						
8:45 - 9:45	4	17	651	61	1	22	13	4	765	792	1	3	331	41	1	19	8	1	403	422	5	1.168	1213	64	5,5%	166	14,2%						
9:00 - 10:00	4	15	584	59	1	20	14	4	693	720		2	311	45	1	25	9		393	415	4	1.086	1135	70	6,4%	174	16,0%						
9:15 - 10:15	3	9	547	61	1	21	11	3	650	674		1	300	50	2	23	10		386	409	3	1.036	1082	68	6,6%	179	17,3%						
9:30 - 10:30	3	6	512	57	1	22	9	3	607	629		3	310	48	2	29	10		402	428	3	1.009	1057	73	7,2%	178	17,6%						
9:45 - 10:45	1	6	486	54	1	21	8	1	576	596		4	320	45	3	27	10		409	434	1	985	1030	70	7,1%	169	17,2%						
10:00 - 11:00	1	5	478	45	1	21	4	1	554	570		5	315	42	3	28	12		405	433	1	959	1002	69	7,2%	156	16,3%						
10:15 - 11:15	3	6	464	45	1	19	5	3	540	557		1	5	319	43	2	30	10	1	409	436	4	949	992	67	7,1%	155	16,3%					
10:30 - 11:30	2	8	436	42	1	25	7	2	519	540		2	6	347	49	2	24	10	2	438	462	4	957	1002	69	7,2%	160	16,7%					
10:45 - 11:45	3	7	427	38	2	24	7	3	505	527		3	4	378	52	1	25	13	3	473	501	6	978	1027	72	7,4%	162	16,6%					
11:00 - 12:00	6	8	402	46	2	22	9	6	489	513		4	5	429	53	1	22	13	4	523	550	10	1.012	1063	69	6,8%	168	16,6%					
11:15 - 12:15	10	5	394	44	3	28	9	10	483	513		4	5	456	48	1	21	13	4	544	570	14	1.027	1083	75	7,3%	167	16,3%					
11:30 - 12:30	15	5	393	48	4	24	9	15	483	514		3	3	482	51	1	27	16	3	580	612	18	1.063	1125	81	7,6%	180	16,9%					
11:45 - 12:45	17	7	361	56	3	24	7	17	458	487		2	8	514	45	1	29	13	2	610	639	19	1.068	1126	77	7,2%	178	16,7%					
12:00 - 13:00	14	6	373	47	3	27	8	14	464	494		1	9	520	46	2	29	15	1	621	652	15	1.085	1146	84	7,7%	177	16,3%					
12:15 - 13:15	11	8	359	50	2	23	9	11	451	478		11	521	49	2	30	14		627	657	11	1.078	1135	80	7,4%	179	16,6%						
12:30 - 13:30	6	10	376	42	1	25	9	6	463	488		18	536	41	3	32	9		639	666	6	1.102	1154	79	7,2%	162	14,7%						
12:45 - 13:45	4	8	397	37	1	29	11	4	483	511		1	15	535	41	3	35	9	1	638	667	5	1.121	1178	88	7,9%	166	14,8%					
13:00 - 14:00	6	7	393	40	2	26	10	6	478	505		2	12	550	46	2	38	7	2	655	683	8	1.133	1188	85	7,5%	171	15,1%					
13:15 - 14:15	8	6	406	40	1	25	10	8	488	515		3	12	582	45	2	41	7	3	689	719	11	1.177	1234	86	7,3%	171	14,5%					
13:30 - 14:30	10	5	411	42	1	22	9	10	490	516		4	10	617	49	1	35	8	4	720	748	14	1.210	1264	76	6,3%	167	13,8%					
13:45 - 14:45	11	5	424	41	1	18	8	11	497	520		3	11	659	65	1	32	10	3	778	806	14	1.275	1326	70	5,5%	176	13,8%					
14:00 - 15:00	10	7	425	36		18	8	10	494	516		5	15	709	64	1	29	10	5	828	856	15	1.322	1372	66	5,0%	166	12,6%					
14:15 - 15:15	5	8	441	37	1	18	6	5	511	529		6	18	796	71	1	27	11	6	924	952	11	1.435	1481	64	4,5%	172	12,0%					
14:30 - 15:30	5	8	443	42	1	15	6	5	515	532		6	14	864	81	1	29	12	6	1.001	1031	11	1.516	1563	64	4,2%	187	12,3%					
14:45 - 15:45	4	14	438	44	1	12	6	4	515	530		7	12	932	82	1	28	14	7	1.069	1101	11	1.584	1631	62	3,9%	188	11,9%					
15:00 - 16:00	3	13	438	51	1	12	5	3	520	533		6	13	980	97	1	28	13	6	1.132	1163	9	1.652	1696	60	3,6%	208	12,6%					
15:15 - 16:15	8	11	443	48	1	12	6	8	521	538		5	16	992	109	1	26	13	5	1.157	1186	13	1.678	1724	59	3,5%	216	12,9%					
15:30 - 16:30	8	9	442	41	1	13	6	8	512	529		5	22	1.018	112	1	25	11	5	1.189	1216	13	1.701	1745	57	3,4%	210	12,3%					
15:45 - 16:45	12	3	475	36	1	14	5	12	534	553		4	32	1.015	113	2	24	8	4	1.194	1217	16	1.728	1770	54	3,1%	203	11,7%					
16:00 - 17:00	14	3	475	31	1	13	4	14	527	545		2	31	1.042	102	2	21	8	2	1.206	1227	16	1.733	1772	49	2,8%	182	10,5%					
16:15 - 17:15	10	5	498	30	1	9	3	10	546	559		1	28	1.038	94	2	20	8	1	1.190	1210	11	1.736	1769	43	2,5%	167	9,6%					
16:30 - 17:30	9	7	507	30	1	11	1	9	557	569			32	1.039	84	3	16	8		1.182	1200	9	1.739	1768	40	2,3%	154	8,9%					
16:45 - 17:45	6	13	498	34	1	9	1	6	556	565		1	30	1.040	79	2	12	6	1	1.169	1183	7	1.725	1748	31	1,8%	144	8,3%					
17:00 - 18:00	7	16	528	32	1	9	3	7	589	601		2	43	1.016	78	2	10	5	2	1.154	1166	9	1.743	1767	30	1,7%	140	8,0%					
17:15 - 18:15	10	18	521	23	1	7	3	10	573	585		4	51	1.024	72	2	8	4	4	1.161	1172	14	1.734	1757	25	1,4%	120	6,9%					



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	L 3008 (Ost)
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	7, 8, 9, 7u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			2, 6, 10, 7u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			2, 6, 7, 8, 9, 10, 7u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p (SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
17:30 - 18:30	9	19	499	26	1	4	4	9	553	564	6	52	1.034	70	1	9	4	6	1.170	1182	15	1.723	1746	23	1,3%	119	6,9%
17:45 - 18:45	11	20	502	22	1	4	4	11	553	565	10	52	1.029	61	1	9	5	10	1.157	1172	21	1.710	1737	24	1,4%	107	6,3%
18:00 - 19:00	8	18	478	26	1	2	3	8	528	537	10	42	972	51	1	9	5	10	1.080	1095	18	1.608	1632	21	1,3%	98	6,1%
18:15 - 19:15	5	18	460	32	1	4	2	5	517	524	10	36	917	44	1	6	5	10	1.009	1023	15	1.526	1547	19	1,2%	95	6,2%
18:30 - 19:30	11	17	472	27	1	4	1	11	522	531	9	28	831	38	1	6	5	9	909	922	20	1.431	1453	18	1,3%	83	5,8%
18:45 - 19:45	11	12	425	26	1	3	1	11	468	477	4	23	732	35	1	6	4	4	801	811	15	1.269	1287	16	1,3%	77	6,1%
19:00 - 20:00	11	11	399	21	1	3		11	435	443	4	20	699	30	1	8	4	4	762	773	15	1.197	1215	17	1,4%	68	5,7%
19:15 - 20:15	13	9	356	18	1	2	1	13	387	396	2	17	625	24	1	8	3	2	678	687	15	1.065	1083	16	1,5%	58	5,4%
19:30 - 20:30	8	9	299	18	1	4	2	8	333	342	5	18	547	24	1	5	2	5	597	605	13	930	946	15	1,6%	57	6,1%
19:45 - 20:45	4	9	260	12	1	4	2	4	288	295	5	18	517	21	1	6	1	5	564	571	9	852	866	15	1,8%	48	5,6%
20:00 - 21:00	4	10	224	8	1	5	4	4	252	261	4	15	459	20		2		4	496	499	8	748	760	12	1,6%	40	5,3%
20:15 - 21:15	1	10	211	5		4	3	1	233	239	4	11	407	19	1	3	1	4	442	447	5	675	686	12	1,8%	36	5,3%
20:30 - 21:30		7	192	2		1	2		204	207		6	362	13	1	4	1		387	391		591	597	9	1,5%	24	4,1%
20:45 - 21:45	1	4	194	2		2	2	1	204	208		2	316	9	1	2	2		332	336	1	536	543	9	1,7%	20	3,7%
21:00 - 22:00	2	3	181	4		2		2	190	192		2	293	7	1	3	2		308	312	2	498	504	8	1,6%	19	3,8%
21:15 - 22:15	2	1	176	4		3		2	184	187		3	300	9		2	1		315	317	2	499	504	6	1,2%	19	3,8%
21:30 - 22:30	2	1	171	4		3	1	2	180	184		2	306	9		1	1		319	321	2	499	504	6	1,2%	19	3,8%
21:45 - 22:45	1	1	157	5		2	1	1	166	169		3	285	10		1	1		300	302	1	466	470	5	1,1%	20	4,3%
22:00 - 23:00			155	5		2	1		163	165		2	315	10			1		328	329		491	494	4	0,8%	19	3,9%
22:15 - 23:15			136	4		1	1		142	144		3	300	6			1		310	311		452	455	3	0,7%	13	2,9%
22:30 - 23:30			121	3		1			125	126		3	271	5			1		280	281		405	407	2	0,5%	10	2,5%
22:45 - 23:45	1		102	3		1		1	106	107		4	250	3					257	257	1	363	364	1	0,3%	7	1,9%
23:00 - 24:00	1		78	2				1	80	81		5	180	4					189	189	1	269	270			6	2,2%

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30	12	28	751	62		23	4	12	868	890	4	3	422	40	2	19	15	4	501	529	16	1.369	1418	63	4,6%	165	12,1%
16:30 - 17:30	9	7	507	30	1	11	1	9	557	569		32	1.039	84	3	16	8		1.182	1200	9	1.739	1768	40	2,3%	154	8,9%

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	120	206	8.654	700	17	291	109	120	9.977	10300	45	239	9.974	824	23	306	147	45	11.513	11847	165	21.490	22147	893	4,2%	2.417	11,2%
------------	-----	-----	-------	-----	----	-----	-----	-----	-------	-------	----	-----	-------	-----	----	-----	-----	----	--------	-------	-----	--------	-------	-----	------	-------	-------

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	119	203	7.762	659	16	250	98	119	8.988	9279	45	228	9.254	790	23	298	136	45	10.729	11048	164	19.717	20327	821	4,2%	2.270	11,5%
22:00 - 6:00	1	3	892	41	1	41	11	1	989	1022		11	720	34		8	11		784	799	1	1.773	1821	72	4,1%	147	8,3%

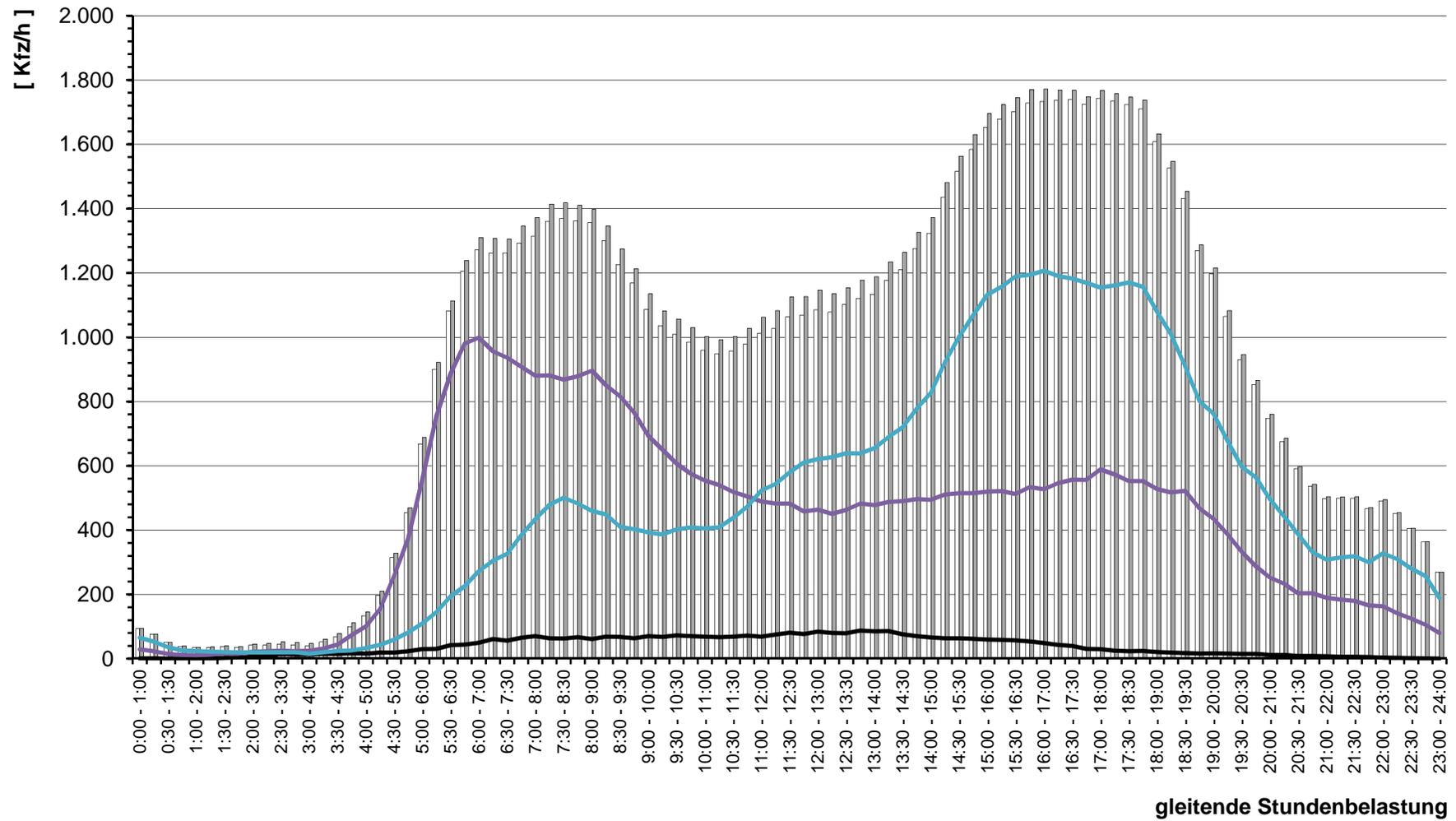
**Erläuterungen:**

R: Radfahrer (0,5 PKW-E)  
 K: Motorrad (1 PKW-E)  
 Pkw: Pkw (1 PKW-E)  
 Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E)  
 B: Bus (1,5 PKW-E)  
 L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)  
 Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E)



**Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"**  
**Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018**

- Querschnitt L 3008 (Ost) -



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Dottenfelderhof
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	10, 11, 12, 10u	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	1, 5, 9, 10u	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	1, 5, 9, 10, 11, 12, 10u	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
-----------	-----------------	-----	-------	---------	--------------	-----	-------	---------	--------------------------	-----	-------	---------	------	-----------	----------	------------

0:00 - 1:00																
0:15 - 1:15																
0:30 - 1:30																
0:45 - 1:45																
1:00 - 2:00																
1:15 - 2:15																
1:30 - 2:30																
1:45 - 2:45																
2:00 - 3:00																
2:15 - 3:15																
2:30 - 3:30																
2:45 - 3:45																
3:00 - 4:00																
3:15 - 4:15			1													
3:30 - 4:30			1													
3:45 - 4:45			1													
4:00 - 5:00			1													
4:15 - 5:15			1													
4:30 - 5:30			1													
4:45 - 5:45			1													
5:00 - 6:00			1													
5:15 - 6:15				1												
5:30 - 6:30	1			1												
5:45 - 6:45	2		1	2												
6:00 - 7:00	2		2	2												
6:16 - 7:16	2		3	1												
6:30 - 7:30	3		6	1												
6:45 - 7:45	3		7													
7:00 - 8:00	5		6	1												
7:15 - 8:15	6		6	1												
7:30 - 8:30	4		3	1												
7:45 - 8:45	3		2	1												
8:00 - 9:00	1		2													
8:15 - 9:15	1		6													
8:30 - 9:30	2		10													



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Dottenfelderhof
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

RILSA-Nr.	10, 11, 12, 10u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 5, 9, 10u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 5, 9, 10, 11, 12, 10u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p (SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
8:45 - 9:45	2		17			1		2	18	20	2		28	2		2		2	32	34	4	50	54	3	6,0%	5	10,0%
9:00 - 10:00	2		22			2		2	24	26	4		30	2		2		4	34	37	6	58	63	4	6,9%	6	10,3%
9:15 - 10:15	2		25			2		2	27	29	5		35	3		2		5	40	44	7	67	73	4	6,0%	7	10,4%
9:30 - 10:30	1		25			1		1	26	27	5		39	2		2		5	43	47	6	69	74	3	4,3%	5	7,2%
9:45 - 10:45	1		28	3		1		1	32	33	5	1	42	4				5	47	50	6	79	83	1	1,3%	8	10,1%
10:00 - 11:00	1		36	3				1	39	40	5	1	42	4		1		5	48	51	6	87	91	1	1,1%	8	9,2%
10:15 - 11:15	1		37	3				1	40	41	5	1	49	3		1		5	54	57	6	94	98	1	1,1%	7	7,4%
10:30 - 11:30	1	1	43	4				1	48	49	9	1	45	3		1		9	50	55	10	98	104	1	1,0%	8	8,2%
10:45 - 11:45	2	1	43	1				2	45	46	11		45	1		1		11	47	53	13	92	99	1	1,1%	3	3,3%
11:00 - 12:00	3	2	33	2				3	37	39	14	1	42	1				14	44	51	17	81	90			3	3,7%
11:15 - 12:15	2	2	33	2				2	37	38	14	1	37	1				14	39	46	16	76	84			3	3,9%
11:30 - 12:30	3	1	32	2		1		3	36	38	13	1	40	1		1		13	43	50	16	79	88	2	2,5%	5	6,3%
11:45 - 12:45	3	1	38	2		1		3	42	44	14	1	36	2		1		14	40	48	17	82	92	2	2,4%	6	7,3%
12:00 - 13:00	3		45	2		1		3	48	50	10		40	1		1		10	42	48	13	90	98	2	2,2%	5	5,6%
12:15 - 13:15	3		46	4		2		3	52	55	15		40	2		1		15	43	51	18	95	106	3	3,2%	9	9,5%
12:30 - 13:30	4		43	3		1		4	47	50	21		42	2				21	44	55	25	91	104	1	1,1%	6	6,6%
12:45 - 13:45	3	1	40	3		1		3	45	47	21	1	45	1				21	47	58	24	92	105	1	1,1%	5	5,4%
13:00 - 14:00	2	1	39	3		2		2	45	47	25	1	45	2		1		25	49	62	27	94	109	3	3,2%	8	8,5%
13:15 - 14:15	2	1	39	1		1		2	42	44	21	2	42	1		1		21	46	57	23	88	101	2	2,3%	4	4,5%
13:30 - 14:30		1	35	1		2			39	40	16	2	31	1		1		16	35	44	16	74	84	3	4,1%	5	6,8%
13:45 - 14:45			30	1		2			33	34	14	1	36	2		1		14	40	48	14	73	82	3	4,1%	6	8,2%
14:00 - 15:00		2	36			1			39	40	9	1	37	1				9	39	44	9	78	83	1	1,3%	2	2,6%
14:15 - 15:15	10	2	42			1		10	45	51	5	1	46	1				5	48	51	15	93	101	1	1,1%	2	2,2%
14:30 - 15:30	12	2	45					12	47	53	3	1	65	1				3	67	69	15	114	122			1	0,9%
14:45 - 15:45	15	2	41					15	43	51	3	1	63					3	64	66	18	107	116				
15:00 - 16:00	20		36					20	36	46	5	1	66	1				5	68	71	25	104	117			1	1,0%
15:15 - 16:15	11		34					11	34	40	11		67	2				11	69	75	22	103	114			2	1,9%
15:30 - 16:30	11		40	3				11	43	49	15		52	2				15	54	62	26	97	110			5	5,2%
15:45 - 16:45	9		44	3				9	47	52	16		50	2		1		16	53	62	25	100	113	1	1,0%	6	6,0%
16:00 - 17:00	6		45	3		1		6	49	53	19	1	38	3		1		19	43	53	25	92	106	2	2,2%	8	8,7%
16:15 - 17:15	11	2	40	3		1		11	46	52	19	1	26	4		2		19	33	44	30	79	96	3	3,8%	10	12,7%
16:30 - 17:30	17	3	36	1		1		17	41	50	23	1	21	4		2		23	28	41	40	69	91	3	4,3%	8	11,6%
16:45 - 17:45	18	3	38	1		2		18	44	54	25	2	14	4		1		25	21	34	43	65	88	3	4,6%	8	12,3%
17:00 - 18:00	21	3	43	1		1		21	48	59	25	1	15	2		1		25	19	32	46	67	91	2	3,0%	5	7,5%
17:15 - 18:15	23	1	51	2		1		23	55	67	20	1	16					20	17	27	43	72	94	1	1,4%	3	4,2%

# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018

- Kreuzung mit FSA L 3008 / Dottenfelderhof ( KP-9 ) -

<b>Auftraggeber:</b>	Dottenfelderhof - Laden OHG
<b>Projekt:</b>	VU "Dottenfelderhof"
<b>Querschnitt:</b>	Dottenfelderhof
<b>Datum:</b>	Mittwoch, 18.04.2018

	10, 11, 12, 10u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 5, 9, 10u							Σ R Σ Kfz Σ PKW-E			1, 5, 9, 10, 11, 12, 10u			Σ SV SV-Anteil		Σ SV+Lfw p (SV+Lfw)	
	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	R	M	Pkw	Lfw	B	L	Z	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ R	Σ Kfz	Σ PKW-E	Σ SV	SV-Anteil	Σ SV+Lfw	p (SV+Lfw)
17:30 - 18:30	18		65	1		1				18	67	77					12	25	31	30	92	108	1	1,1%	2	2,2%	
17:45 - 18:45	16		69	2						16	71	79					10	30	35	26	101	114			3	3,0%	
18:00 - 19:00	16		70	2						16	72	80					5	30	33	21	102	113			3	2,9%	
18:15 - 19:15	10		63	1						10	64	69					5	27	30	15	91	99			2	2,2%	
18:30 - 19:30	9		51	1						9	52	57					3	20	22	12	72	79	1	1,4%	3	4,2%	
18:45 - 19:45	11		39							11	39	45					3	14	16	14	53	61	1	1,9%	1	1,9%	
19:00 - 20:00	7		23							7	23	27					3	9	11	10	32	38	1	3,1%	1	3,1%	
19:15 - 20:15	5		19							5	19	22					4	10	13	9	29	35	2	6,9%	2	6,9%	
19:30 - 20:30	3		11	1		1				3	13	15					4	8	11	7	21	26	3	14,3%	4	19,0%	
19:45 - 20:45	1		8	1		2				1	11	13					3	5	8	4	16	20	4	25,0%	5	31,3%	
20:00 - 21:00			8	1		2					11	12					3	7	10	3	18	22	4	22,2%	5	27,8%	
20:15 - 21:15			4	1		2					7	8					1	5	7	1	12	15	4	33,3%	5	41,7%	
20:30 - 21:30			6			1					7	8					1	7	8	1	14	16	2	14,3%	2	14,3%	
20:45 - 21:45			8								8	8					1	8	9	1	16	17	1	6,3%	1	6,3%	
21:00 - 22:00			8			1					9	10					1	11	12	1	20	22	2	10,0%	2	10,0%	
21:15 - 22:15			7			1					8	9					1	10	11	1	18	19	1	5,6%	1	5,6%	
21:30 - 22:30			4			1					5	6					3	7	9	3	12	14	1	8,3%	1	8,3%	
21:45 - 22:45			2			1					3	4					3	7	9	3	10	12	1	10,0%	1	10,0%	
22:00 - 23:00			1								1	1					3	3	5	3	4	6					
22:15 - 23:15																	3	2	4	3	2	4					
22:30 - 23:30																	1	4	5	1	4	5					
22:45 - 23:45																		3	3		3	3					
23:00 - 24:00																	1	2	3	1	2	3					

**Spitzenstunden morgens / abends:**

7:30 - 8:30	4		3	1		1				4	5	8	4	2	13						4	15	17	8	20	25	1	5,0%	2	10,0%
16:30 - 17:30	17	3	36	1		1				17	41	50	23	1	21	4		2			23	28	41	40	69	91	3	4,3%	8	11,6%

**Zählung Gesamt (0:00 - 24:00 Uhr):**

24 Stunden	89	8	457	20		14				89	499	551	159	13	445	20		13	1	159	492	579	248	991	1130	28	2,8%	68	6,9%
------------	----	---	-----	----	--	----	--	--	--	----	-----	-----	-----	----	-----	----	--	----	---	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	------	----	------

**"Tagzeitraum" / "Nachtzeitraum"**

6:00 - 22:00	89	8	454	20		13				89	495	546	155	10	436	19		12	1	155	478	563	244	973	1109	26	2,7%	65	6,7%
22:00 - 6:00			3			1				4	5		4	3	9	1		1		4	14	17	4	18	21	2	11,1%	3	16,7%

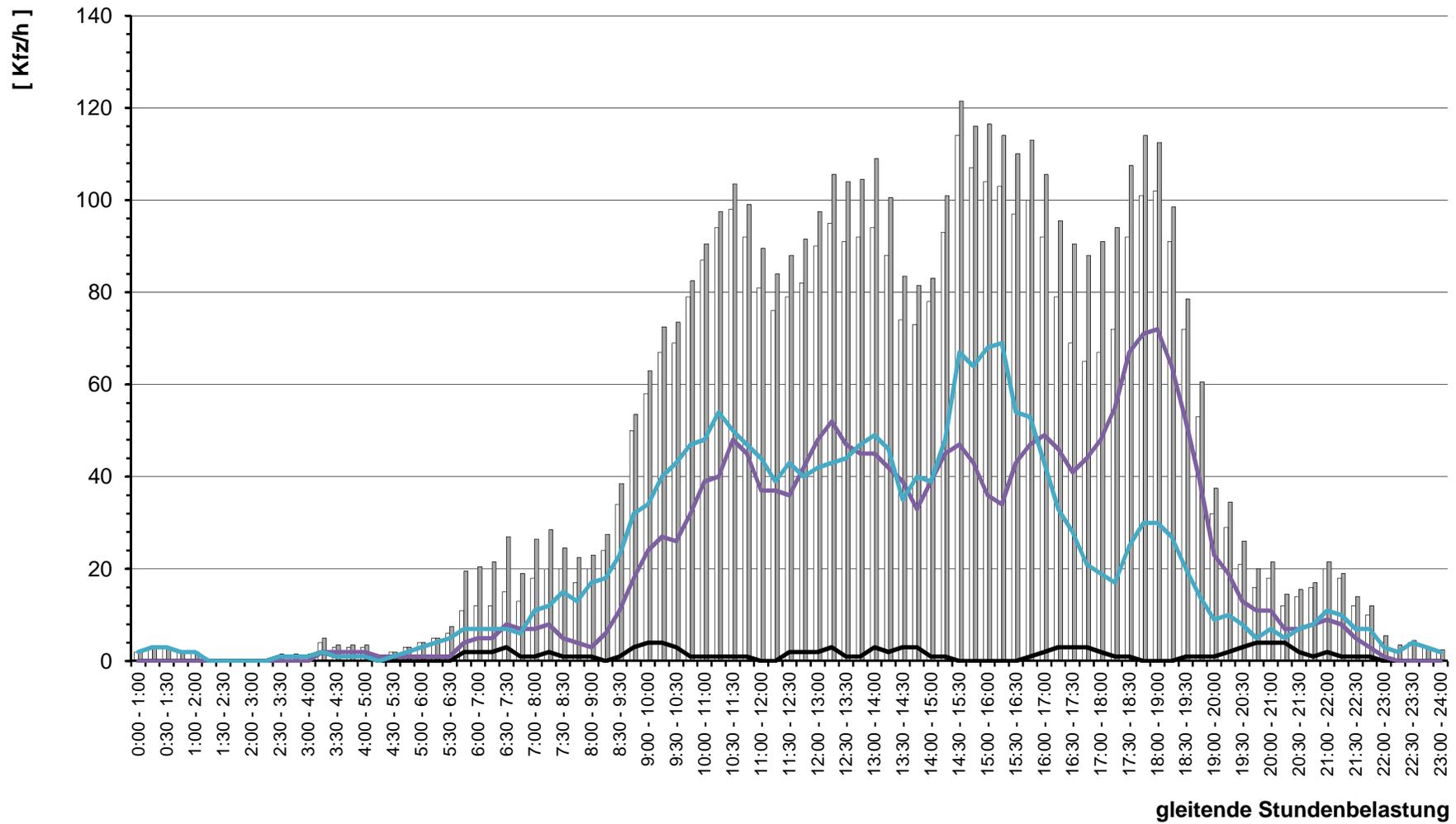
**Erläuterungen:**

- |   |  |
|---|--|
| R: Radfahrer (0,5 PKW-E)<br>K: Motorrad (1 PKW-E)<br>Pkw: Pkw (1 PKW-E)<br>Lfw: Lieferwagen (1 PKW-E) | B: Bus (1,5 PKW-E)<br>L: Lkw + Lf mit Anhänger (1,5 PKW-E)<br>Z: Last- / Sattelzug (2 PKW-E) |
|---|--|



**Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"**  
**Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018**

- Querschnitt Dottenfelderhof -



## **Querschnittsmessung**

(auf beiliegender CD)

Querschnitt 1 (Q-1):

L 3008

(östl. KP-9)

Donnerstag, 12.04.2018 bis Freitag, 20.04.2018

# B

# Stadt Bad Vilbel

Querschnitt "L 3008"  
( Q-1 )

L 3008 (westl. Zufahrt Gronau)

Verkehrszählung

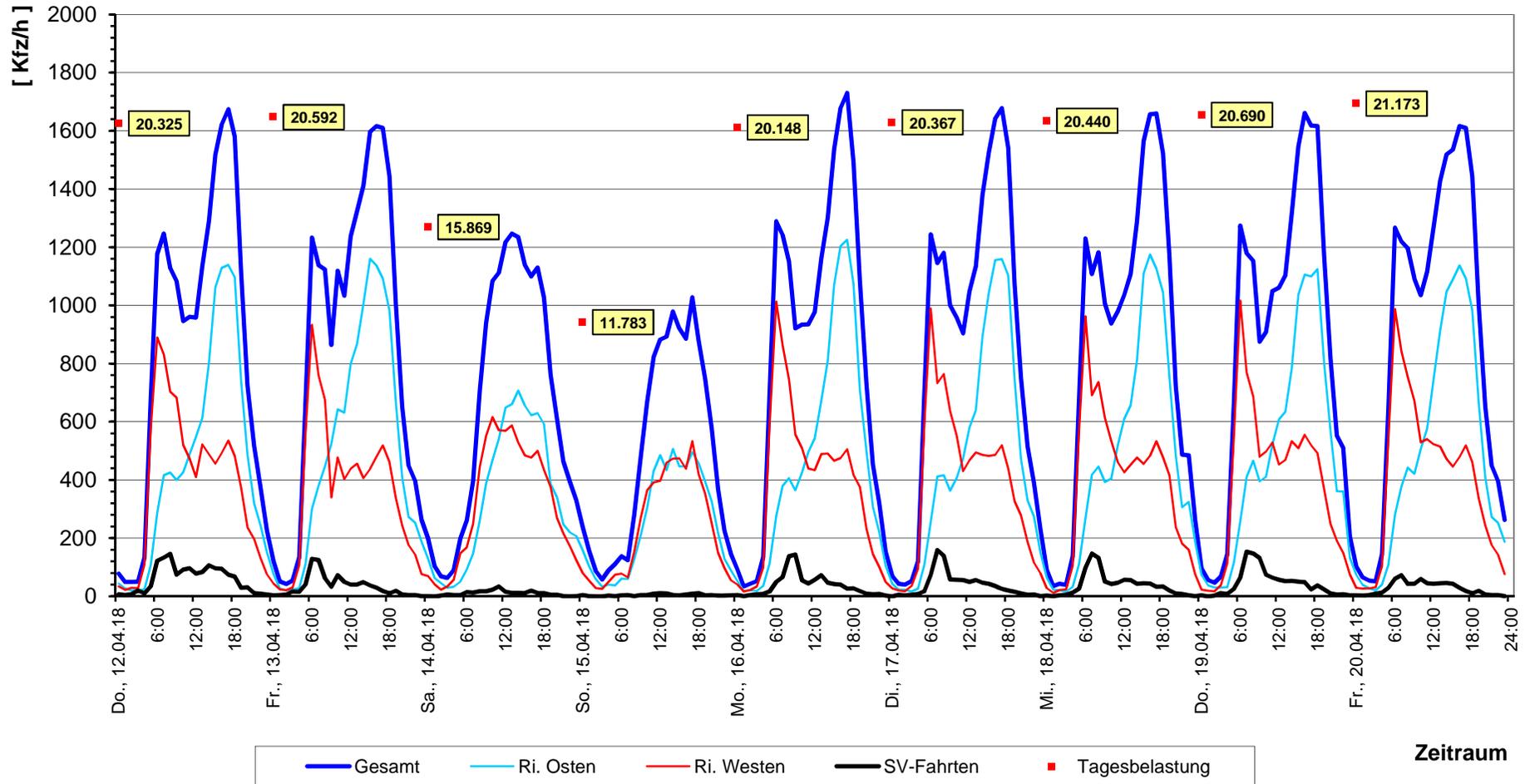
vom

Donnerstag, 12.04.2018 bis Freitag, 20.04.2018

( 9 Tage )

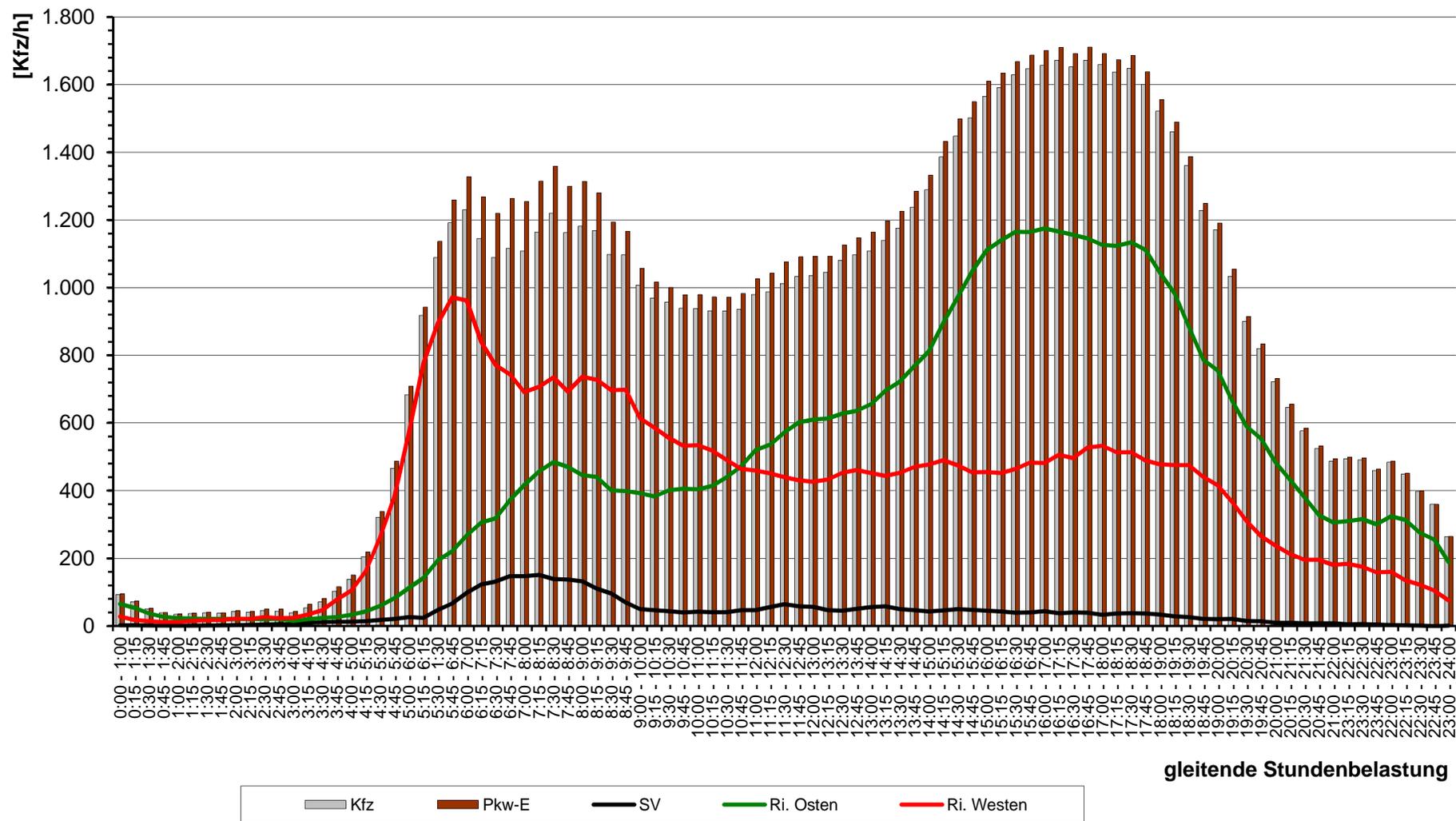
**Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"**  
**Verkehrszählung von Donnerstag, 12.04.2018 bis Freitag, 20.04.2018**

- Querschnitt "L 3008" (Q-1) -



Stadt Bad Vilbel, VU "Dottenfelderhof"  
 Normalwerktag - Mittwoch, 18.04.2018

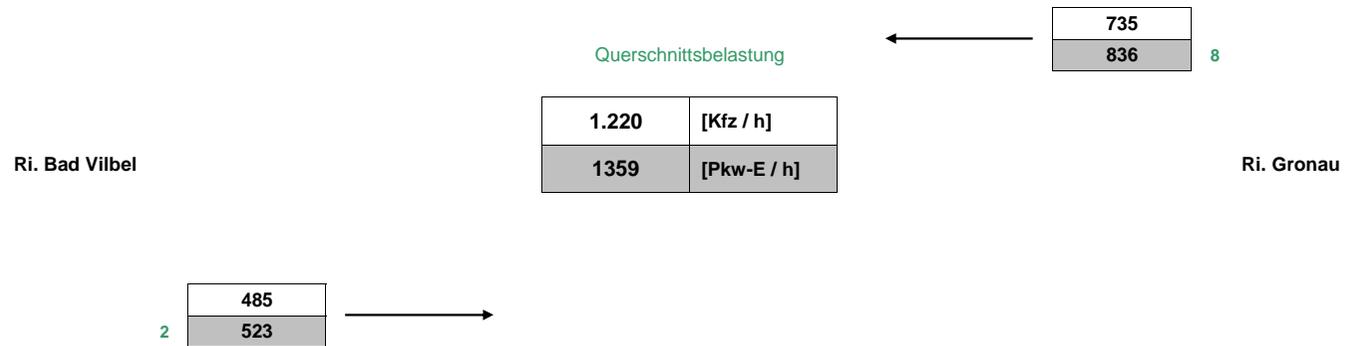
- Querschnitt "L 3008" (Q-1) -



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018 (Normalwerktag)

- Querschnitt "L 3008" ( Q-1 ) -

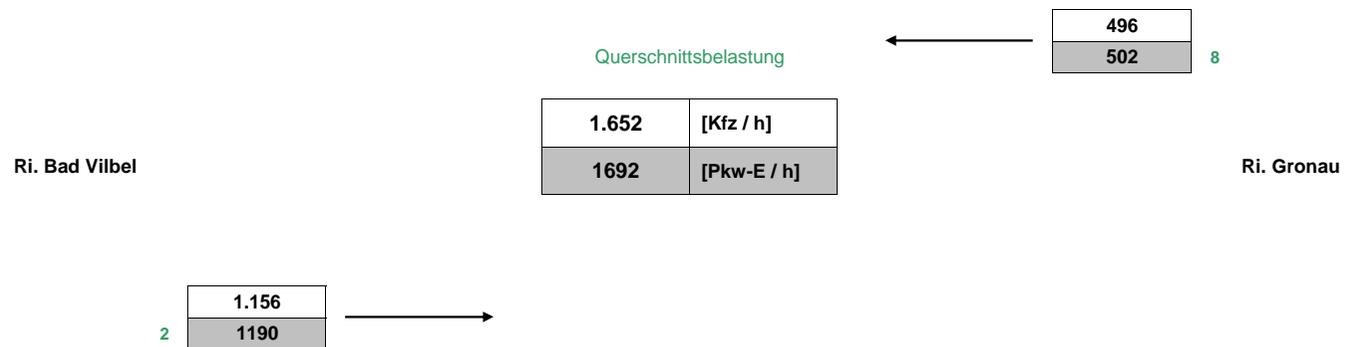
( Spitzenstunde morgens, 7:30 - 8:30 Uhr )



# Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Mittwoch, 18.04.2018 (Normalwerktag)

- Querschnitt "L 3008" ( Q-1 ) -

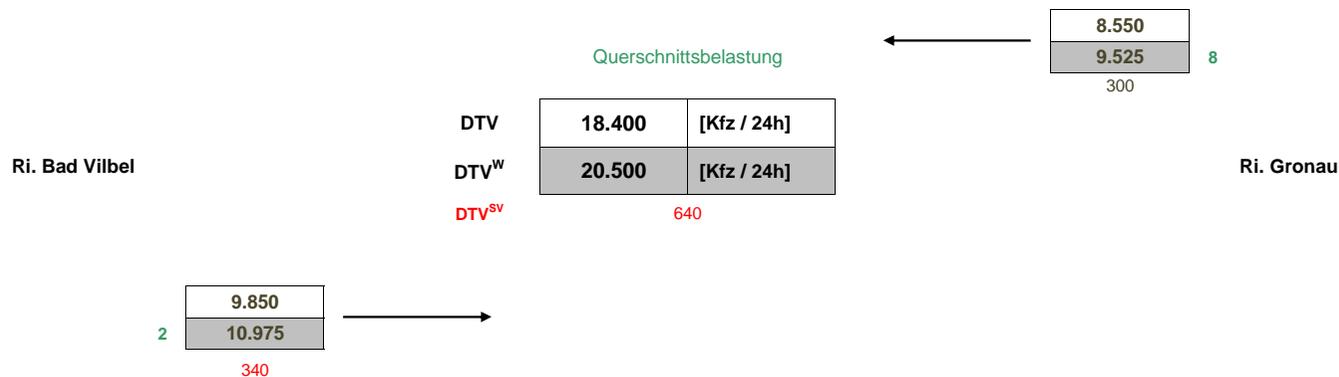
( Spitzenstunde abends, 16:30 - 17:30 Uhr, gewählte Spitzenstunde )



Stadt Bad Vilbel , Verkehrszählung vom Donnerstag, 12.04.2018 bis Freitag, 20.04.2018

- Querschnitt "L 3008" ( Q-1 ) -

( DTV / DTV<sup>W</sup> , gerundete Werte)



## **Leistungsfähigkeitsnachweis**

für Knotenpunkt 9 (KP-9)

Spitzenstunde abends

Kreuzung ohne Lichtsignalanlage und ohne FSA

C<sub>1</sub>

Berechnung nach HBS 2001

<b>Formblatt 2a:</b>	<b>Beurteilung einer Kreuzung</b>	[ Prognose-Belastungen 2030/35 ]
	Knotenpunkt: A-B <u>L 3008</u> / C-D <u>Dottenfelderhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>2030/35</u> [ KP-9 ] Uhrzeit <u>Abendspitze</u> <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input checked="" type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: Zufahrt C <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zufahrt D <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s      Qualitätsstufe <u>D</u>	

Geometrische Randbedingungen				
Zufahrt	Verkehrsstrom	Fahrstreifen		Dreiecksinsel (ja/nein)
		Anzahl (0/1/2)	Aufstelllänge n [Pkw-E]	
		1	2	3
A	1	1	1	ja
	2	1		
	3	1		
C	4	0	0	nein
	5	1		
	6	0		
B	7	0	0	nein
	8	1		
	9	0		
D	10	0	0	nein
	11	1		
	12	0		

Verkehrsstärken								
Zufahrt	Verkehrsstrom	q <sub>Pkw,i</sub> [Pkw/h]	q <sub>Lkw,i</sub> [Lkw/h]	q <sub>Lz,i</sub> [Lz/h]	q <sub>Kr,i</sub> [Kr/h]	q <sub>Rad,i</sub> [Rad/h]	q <sub>Fz,i</sub> [Fz/h]	q <sub>PE,i</sub> [Pkw-E/h] (Tab. 7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	1	0	0	0	0	0	45	45
	2	0	0	0	0	0	1205	1225
	3	0	0	0	0	0	95	95
C	4	0	0	0	0	0	25	25
	5	0	0	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	0	0	10	10
B	7	0	0	0	0	0	0	0
	8	0	0	0	0	0	565	575
	9	0	0	0	0	0	15	15
D	10	0	0	0	0	0	0	0
	11	0	0	0	0	0	0	0
	12	0	0	0	0	0	60	60



Berechnung nach HBS 2001

<b>Formblatt 2b:</b>	<b>Beurteilung einer Kreuzung</b>	[ Prognose-Belastungen 2030/35 ]			
	Knotenpunkt: A-B <u>L 3008</u> / C-D <u>Dottenfelderhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>2030/35</u> [ KP-9 ] Uhrzeit <u>Abendspitze</u> <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input checked="" type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: Zufahrt C <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zufahrt D <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s      Qualitätsstufe <u>D</u>				
	<b>Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges</b>				
	Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] <small>(Sp. 10)</small>	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-] <small>(Sp. 11 : Sp. 12)</small>	
		11	12	13	
2+3	1.320	1.466	0,900		
8+9	590	1.684	0,350		
<b>Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme</b>					
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] <small>(Sp. 10)</small>	maßg. Hauptstrom $q_{p,i}$ [Fz/h] <small>(Tab. 7-3)</small>	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h] <small>(Abb. 7-3, 7-4 oder 7-6)</small>		
	14	15	16		
1	45	580	704		
7	0	1.205	271		
6	10	1205	221		
12	60	572,5	529		
5	0	1830	92		
11	0	1822,5	93		
4	25	1882,5	82		
10	0	1832,5	87		
<b>Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme</b>					
Verkehrsstrom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] <small>(Gl. 7-2)</small>	Sättigungsgrad $g_i$ [-] <small>(Sp. 14 : Sp. 17)</small>	95%-Staulänge $N_{95}$ [Pkw-E/h] <small>(Abb. 7-20)</small>	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $P_{0,7}, P_{0,7}^*$ oder $P_{0,7}^{**}$ [-] <small>(Gl. 7-3, 7-16 oder 7-14)</small>	
	17	18	19	20	21
1	704	0,064	0	0,900	0,900
7	271	0,000	1	1,000	
6	221	0,045		0,955	
12	529	0,114		0,886	
<b>Kapazität der dritttragigen Verkehrsströme</b>					
Verkehrsstrom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] <small>(Gl. 7-5)</small>	Sättigungsgrad $g_i$ [-] <small>(Sp. 14 : Sp. 22)</small>	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $P_{0,i}$ [-] <small>(Gl. 7-3)</small>		
	22	23	24	25	
5	83	0,000	1,000	0,900	
11	84	0,000	1,000	0,900	
<b>Kapazität der viertragigen Verkehrsströme</b>					
Verkehrsstrom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] <small>(Gl. 7-7)</small>		Sättigungsgrad $g_i$ [-] <small>(Sp. 14 : Sp. 26)</small>		
	26		27		
4	65		0,384		
10	75		0,000		

Berechnung nach HBS 2001

Formblatt 2c:		Beurteilung einer Kreuzung		[ Prognose-Belastungen 2030/35 ]	
		Knotenpunkt: A-B <u>L 3008</u> / C-D <u>Dottenfelderhof</u>			
		Verkehrsdaten: Datum <u>2030/35</u> [ KP-9 ] Uhrzeit <u>Abendspitze</u> <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse			
		Lage: <input type="checkbox"/> innerorts <input type="checkbox"/> außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input checked="" type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.			
		Verkehrsregelung: Zufahrt C <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zufahrt D <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
		Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ <u>45</u> s      Qualitätsstufe <u>D</u>			
Kapazität der Mischströme					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade $g_i$ [-] <small>(Sp. 13, 18, 23, 27)</small>	mögliche Aufstellplätze $n$ [Pkw-E] <small>(Sp. 2)</small>	Verkehrsstärken $\sum q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] <small>(Sp. 10)</small>	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] <small>(Gl. 7-8 bis 7-15)</small>
		28	29	30	31
A	1	-	-	-	-
	2+3	-		-	-
C	4	<i>0,384</i>	0	35	82
	5	<i>0,000</i>			
	6	<i>0,045</i>			
B	7	<i>0,000</i>	0	590	1.769
	8+9	<i>0,350</i>			
D	10	<i>0,000</i>	0	60	529
	11	<i>0,000</i>			
	12	<i>0,114</i>			
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs					
Verkehrstrom	Kapazitätsreserve $R_i$ und $R_{m,i}$ [Pkw-E/h] <small>(Gl. 7-21)</small>	mittlere Wartezeit $w_i$ und $w_{m,i}$ [s] <small>(Abb. 7-19, Tab. 7-1)</small>	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit $w$	Qualitätsstufe QSV [-]	
	32	33	34	35	
1	<i>659</i>	<i>5,5</i>	<< 45	A	
7	<i>271</i>	<i>0,0</i>	<< 45	A	
6	<i>211</i>	<i>17,0</i>	< 45	B	
12	<i>469</i>	<i>7,7</i>	<< 45	A	
5	<i>83</i>	<i>0,0</i>	<< 45	A	
11	<i>84</i>	<i>0,0</i>	<< 45	A	
4	<i>40</i>	<i>88,7</i>	> 45	E	
10	<i>75</i>	<i>0,0</i>	<< 45	A	
1+(2+3)	-	-	-	-	
7+(8+9)	<i>1.189</i>	<i>3,0</i>	<< 45	A	
4+5+6	<i>47</i>	<i>76,2</i>	> 45	E	
10+11+12	<i>469</i>	<i>7,7</i>	<< 45	A	
erreichbare Qualitätsstufe $QSV_{ges}$				E	

## **Leistungsfähigkeitsnachweis**

für Knotenpunkt 9 (KP-9)

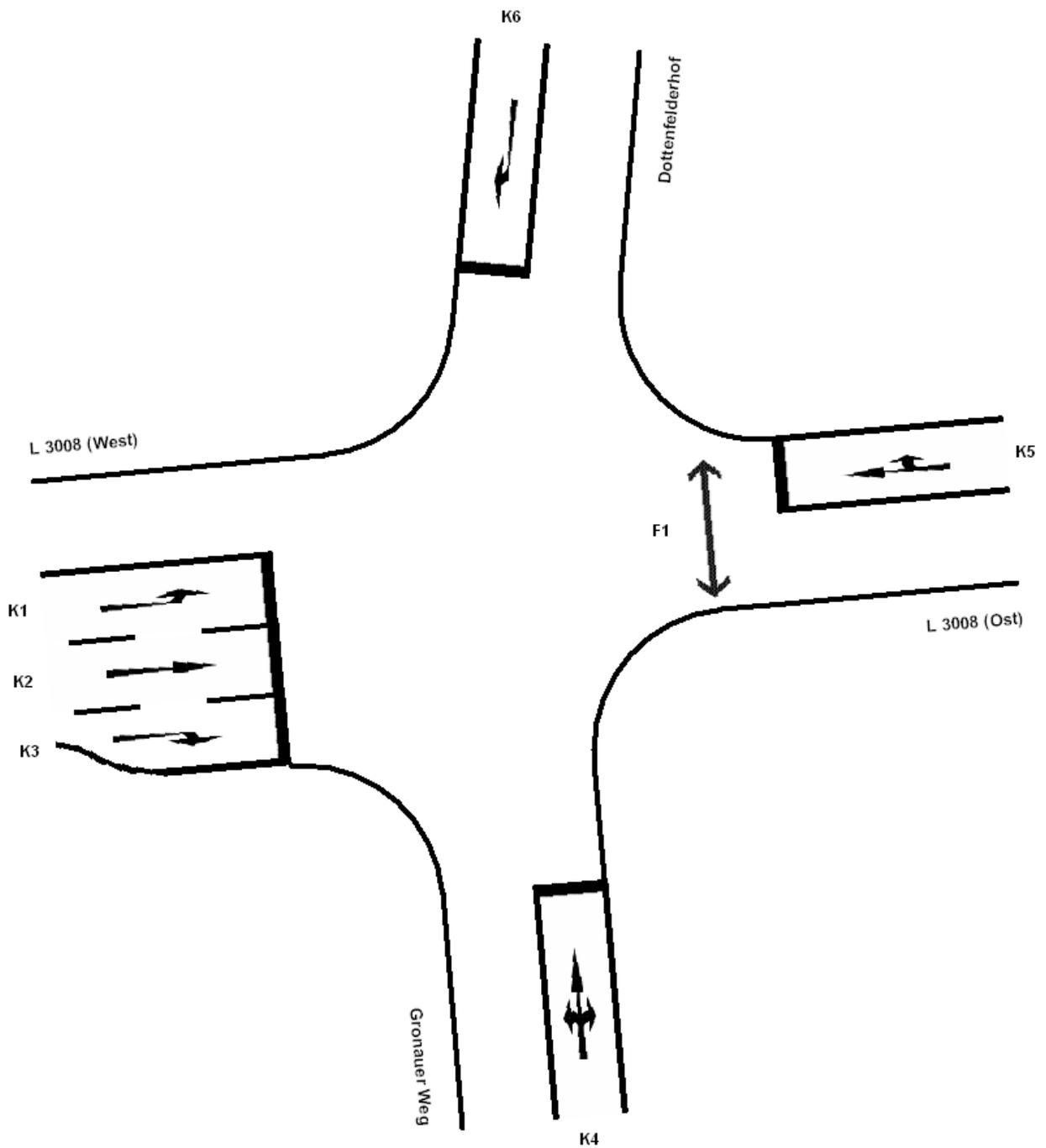
Spitzenstunde abends

Kreuzung mit Lichtsignalanlage (FSA)

# C<sub>2</sub>

# Übersicht Kfz- und Fußgänger- Signalgruppen

Datei : KP-9\_LF\_LSA\_PB\_abends.amp  
Projekt : VU Dottenfelderhof (10-195 E)  
Knoten : KP-9, I  
Stunde : Abendspitze

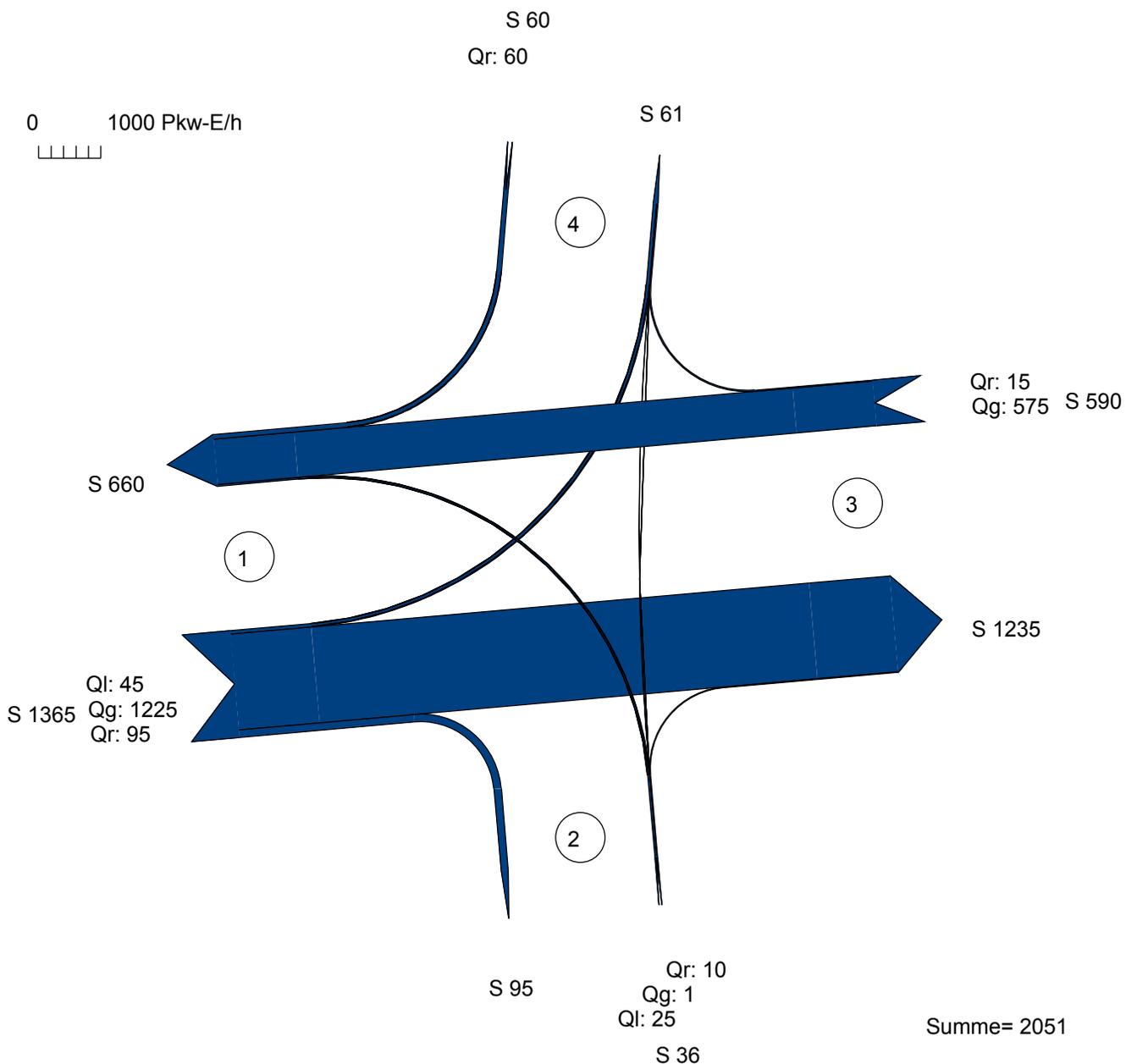


# Verkehrsfluss-Diagramm

Datei : KP-9\_LF\_LSA\_PB\_abends.amp  
Projekt : VU Dottenfelderhof (10-195 E)  
Knoten : KP-9, I  
Stunde : Abendspitze



## Pkw-Einheiten

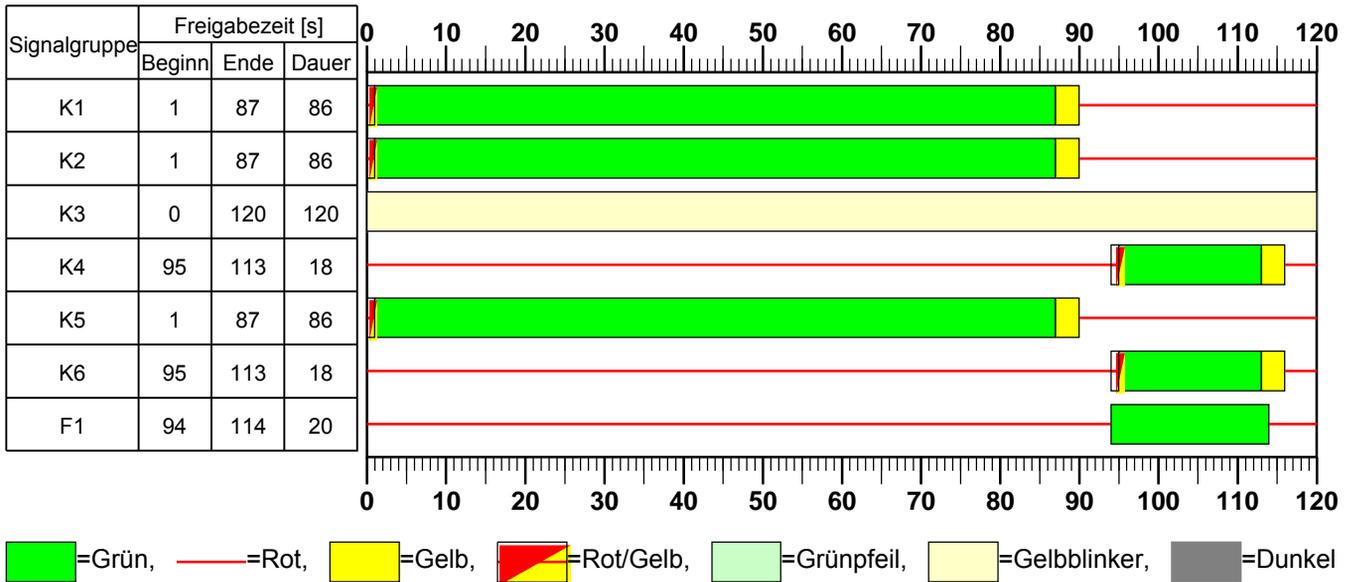


Zufahrt 1 : L 3008 (West)  
Zufahrt 2 : Gronauer Weg  
Zufahrt 3 : L 3008 (Ost)  
Zufahrt 4 : Dottenfelderhof

AMPEL Version 6.1.17

## Signalzeitenplan

**Datei : KP-9\_LF\_LSA\_PB\_abends.amp**  
**Projekt : VU Dottenfelderhof (10-195 E)**  
**Knoten : KP-9, I**  
**Stunde : Abendspitze**



**HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage**

Formblatt 1		Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage								
		Ausgangsdaten								
Projekt: VU Dottenfelderhof (10-195 E)						Stadt: _____				
Knotenpunkt: KP-9, I						Datum: 04/2018				
Zeitabschnitt: Abendspitze						Bearbeiter: _____				
Umlaufzeit $t_U$ : 120 [s]										
<b>Kfz-Verkehrsströme</b>										
Nr.	$q_{LV}$ [Kfz/h]	$q_{Lkw+Bus}$ [Kfz/h]	$q_{LkwK}$ [Kfz/h]	$q_{Kfz}$ [Kfz/h]	$q_{sv}$ [Kfz/h]	$f_{sv}$ [-]		Anzahl Fahrstreifen	Misch- fahrstreifen	bedingt verträglich
1	45	0	0			1,000		1	nein	ja
2	1185	20	0			1,012		1	nein	nein
3	95	0	0			1,000		1	nein	nein
4	25	0	0			1,000		1	ja	ja
5	1	0	0			1,000		1	ja	nein
6	10	0	0			1,000		1	ja	ja
7								0		
8	555	10	0			1,013		1	ja	nein
9	15	0	0			1,000		1	ja	nein
10								0		
11								0		
12	60	0	0			1,000		1	nein	nein
<b>Kfz-Fahrstreifen</b>										
Zufahrt	Fahrt- richtung	Nr.	L [m]	b [m]	$f_b$ [-]	R [m]	$f_R$ [-]	s [%]	$f_s$ [-]	$L_{LA}/L_{RA}$ [m]
1	rechts	11	20	$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
1	gerade	12		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
1	links	13		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	12
2	rechts	21		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	6
2	gerade	21		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
2	links	21		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	12
3	rechts	31		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
3	gerade	31		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
4	rechts	41		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
<b>Fußgänger-/Radfahrerfurten</b>										
Zufahrt	Bez. Signalgr.	$q_{Fg}$ [Fg/h]	$q_{Rad}$ [Rad/h]		1. Furt Länge [m]	2. Furt Länge [m]	3. Furt Länge [m]	4. Furt Länge [m]		
3	F1	100	0		10					



**HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage**

<b>Formblatt 3</b>	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage									
	Berechnung der Verkehrsqualitäten									
Projekt: VU Dottenfelderhof (10-195 E)							Stadt:			
Knotenpunkt: KP-9, I							Datum: 04/2018			
Zeitabschnitt: Abendspitze							Bearbeiter:			
<b>Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)</b>										
Nr.	Bez. SG	Ströme	q <sub>j</sub> [Kfz/h]	x <sub>j</sub> [-]	f <sub>A,j</sub> [-]	N <sub>GE,j</sub> [Kfz]	N <sub>MS,j</sub> [Kfz]	L <sub>95,j</sub> [m]	t <sub>w,j</sub> [s]	QSV [-]
11	K3	3	95	0,047	1,00	0,028	0,028	2	0,0	A
12	K2	2	1205	0,841	0,72	5,310	33,648	264	25,0	B
13	K1	1	45	0,106	0,21	0,066	1,273	19	38,6	C
21	K4	4, 5, 6	36	0,187	0,10	0,129	1,233	19	52,3	D
31	K5	8, 9	580	0,405	0,72	0,402	7,935	77	7,4	A
41	K6	12	60	0,189	0,16	0,131	1,866	25	45,3	C
<b>Gesamt</b>			2021						20,2	
								<b>Gesamtbewertung:</b>		D

## Literaturverzeichnis

- [1] **Dr.-Ing. H. Heusch – Dipl.-Ing. J. Boesefeldt,**  
Hochrechnungsfaktoren für manuelle und automatische Kurzzeitählungen im Innerortsbereich, Aachen, Juni 1995
- [2] **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),**  
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS),  
Teil S (Stadtstraßen),  
Köln, Ausgabe 2015
- [3] **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),**  
Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06),  
Köln, Ausgabe 2006
- [4] **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),**  
Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL),  
Köln, Ausgabe 2012



**IMB-Plan GmbH**

Vilbeler Landstraße 41 • 60388 Frankfurt am Main  
Tel.: 06109 / 501 47-0 • Fax: 06109 / 501 47-11  
e-mail: [info@imb-plan.de](mailto:info@imb-plan.de) • internet: [www.imb-plan.de](http://www.imb-plan.de)

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen der Stadt Bad Vilbel, gesetzlich vertreten durch den Magistrat, dieser wiederum vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr und Herrn Ersten Stadtrat Sebastian Wysocki, Dienstanschrift: Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

1.) der Landwirtschaftsgemeinschaft Dottenfelderhof Ernst Becker und Partner KG, vertreten durch die persönlich haftenden Gesellschafter Roland Wagner und Ansgar Vortmann, Dottenfelderhof, 61118 Bad Vilbel,

- nachstehend „**Landwirtschaftsgemeinschaft**“ genannt –

### Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung vom 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ beschlossen. Weite Bereiche des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ sind bereits realisiert bzw. befinden sich in der Ausführungsplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ besitzt eine Größe von 58.663 m<sup>2</sup> (rund 5,87 ha) und liegt nordöstlich der Kernstadt von Bad Vilbel. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich an den Fluss Nidda sowie ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich der Büdinger Straße befindet sich ein Wohngebiet. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Büdinger Straße (L 3008). Die eigentliche Hofanlage wird über einen Zufahrtsweg (Privatstraße) erschlossen, der von der Büdinger Straße abzweigt.

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.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, den gesamten Bereich einschließlich der historischen Hofanlage zu überplanen und sowohl die landwirtschaftlichen wie auch die landwirtschaftsnahen Nutzungen langfristig zu sichern.

Die Stadt Bad Vilbel hat beschlossen, mit der Landwirtschaftsgemeinschaft dieses Projekt gemeinsam zu entwickeln. Die Landwirtschaftsgemeinschaft ist Trägerin der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Der städtebauliche Vertrag regelt die Art der Nutzung, die Kostenfolge im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung „Dottenfelderhof“ und die Auslegung der Begründung des Bebauungsplanes.

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen:

## **I. Teil: Allgemeine städtebauliche Vereinbarungen**

### **§ 1 Vorbemerkung/Vertragszweck:**

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 umgrenzten Flächen in der Gemarkung Bad Vilbel, im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Betrieb“.
2. Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, den Bebauungsplan für das Vertragsgebiet aufzustellen und damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten landwirtschaftsnahen Vorhaben der Landwirtschaftsgemeinschaft zu schaffen. Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage 2 beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Dottenfelderhof, der den Bebauungsplan (Kartenteil, Textfestsetzungen und Begründung) mit Umweltbericht (inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) sowie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beinhaltet.
3. Sinn und Zweck der Ausweisung des „Sonstigen Sondergebiets SO 1“ ist es unter anderem, den Neubau einer zeitgemäßen Verkaufsstätte zu ermöglichen zur Direktvermarktung der hofeigenen Produkte des Dottenfelderhofes. Zulässig sollen u.a. eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von maximal 790 m<sup>2</sup>, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Geschäfts- und Bürogebäude, die in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen sein.
4. Nach Auffassung der Beteiligten verstehen diese unter Direktvermarktung der eigenen Produkte die nachhaltige Erzeugung und den direkten Verkauf des Dottenfelderhofes im Sinne der ökologisch biologisch-dynamischen Landwirtschaft. Direktvermarktung heißt, dass die eigenen Erzeugnisse nicht an Zwischenhändler veräußert werden, sondern durch die Landwirtschaftsgemeinschaft selbst oder durch eigene Hilfs- und Nebenbetriebe, gleich welcher Rechtsform, an die Endverbraucher abgegeben werden. Festgesetzt wird darin als Sonstiges Sondergebiet SO 1 eine Fläche zur Errichtung eines Neubaus für den Verkauf von überwiegend hofzugehörigen Produkten.
5. Als Art der Nutzung und Zweckbestimmung im „Sonstigen Sondergebiet SO 3“ (gemäß § 11 BauNVO) wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt. Zulässig sollen eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht, sein. Weiterhin Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen. Ein Schullandheim und eine Schulungsstätte, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen, Veranstaltung- und Versammlungsstätten, die im direkten funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

6. Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern, dass im Bebauungsplangebiet „Dottenfelderhof“ auch Hilfs- und Nebenbetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck darin besteht, landwirtschaftliche Erzeugnisse des Dottenfelderhofs zu verarbeiten oder zu verkaufen, zulässig sein sollen. Der Zusammenhang zwischen der Verkaufsstätte, den Schank- und Speisewirtschaften, den Geschäfts- und Bürogebäuden, dem Schullandheim und der Schulungsstätte sowie den Veranstaltungs- und Versammlungsstätten mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Dottenfelderhofs ist funktional, solange sie Nebenbetriebe des landwirtschaftlichen Gehöfts sind.

## **§ 2 Definition eigene Produkte**

1. Eigene Produkte sind alle landwirtschaftlichen Urprodukte des Landbaus und der Viehzucht, die durch den Dottenfelderhof erzeugt werden (z. B. Getreide, Ackerfrüchte, Gemüse, Obst, Zier- und Nutzpflanzen aller Art, Geflügel, Rinder, Schweine, Ziegen und Schafe).
2. Eigene Produkte sind nach Auffassung der Beteiligten auch solche Erzeugnisse, die aus überwiegend eigenen Urprodukten durch Verarbeitung und Veredelung hergestellt werden (insbesondere Brot aus eigenem Getreide, Molkereiprodukte aller Art aus der eigenen Milch, Fleischwaren aus der Verarbeitung eigener Zuchttiere, Säfte und Öle von Früchten aus eigenem Anbau und dergleichen). Das gilt auch dann, wenn die eigenen Urprodukte durch Dritte außerhalb des Dottenfelderhofs verarbeitet werden und in veredeltem Zustand auf den Dottenfelderhof zurückgeliefert werden. Eigene Produkte sind auch solche Erzeugnisse, die aus dem Saatgut des Dottenfelderhofs von Dritten erzeugt werden.
3. Wenn aus sonstigen Gründen, etwa zur Abgrenzung von Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft von Einkünften aus Gewerbebetrieben, für die Lieferung von Urprodukten an verarbeitende Betriebe und für die Lieferung der verarbeiteten und veredelten Produkte an den Dottenfelderhof Rechnungen gestellt und bezahlt werden, gelten diese Liefervorgänge nicht als Zukauf fremder Produkte, solange Ausgangspunkt der Lieferkette die Urprodukte des Dottenfelderhofs sind.

## **§ 3 Zulässigkeit landwirtschaftlicher Kooperationen**

1. Der eigenen Produktion gleichgestellt sind landwirtschaftliche Erzeugnisse von Kooperationsbetrieben.
2. Kooperationsbetriebe sind u.a. derzeit: Luisenhof Futter-Mist Kooperation, Hofgut Patershausen, Bornwiesenhof, Ackerlei. Weitere Kooperationen können eingegangen werden. Die Stadt wird über neue Kooperationen informiert.

## **§ 4 Zukauf fremder Produkte**

1. Zur Abrundung des Warenangebots an Lebensmitteln und zum Ausgleich saisonaler Verfügbarkeit der Verkaufsware werden ausschließlich biologisch-

dynamisch und/oder biozertifizierte Waren hinzugekauft. Auf die Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2. Der funktionale Zusammenhang der Verkaufsstätte zur Hofstelle des Dottenfelderhofs bleibt erhalten, solange der Verkauf der Produkte nach Absatz 1 nicht überwiegt. Kriterium hierfür ist, dass die Produkte nach Absatz 1 nicht mehr als 45% der genehmigten Verkaufsfläche (einnehmen, mithin nicht mehr als 355 m<sup>2</sup> der maximal zulässigen 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
3. Um den funktionalen Zusammenhang zu erhalten und dauerhaft zu sichern, ist es nicht gestattet,
  - Verkaufs- oder Gastronomieflächen an außerhalb des funktionalen Zusammenhangs stehende Dritte dauerhaft zu vermieten oder zu verpachten;
  - Geschäfts- und Büroräume, Versammlungs- und Veranstaltungsräume sowie das Schullandheim und die Schulungsstätte an außerhalb des funktionalen Zusammenhangs stehende Dritte dauerhaft zu vermieten oder zu verpachten;

## **§ 5 Städtebauliche Planungen:**

1. Die Landwirtschaftsgemeinschaft hat mit Zustimmung der Stadt für das Vertragsgebiet auf ihre Kosten den Entwurf des Bebauungsplans „Dottenfelderhof“ durch das Planungsbüro ROB in Schwalbach beauftragt. Außerdem hat die Landwirtschaftsgemeinschaft in Abstimmung mit der Stadt alle bisher für die Änderung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten (insbesondere Verkehr) auf ihre Kosten veranlasst. Diese Kosten werden ihr von der Stadt nicht erstattet.
2. Bei der weiteren Erarbeitung der Bebauungsplanänderung hat die Landwirtschaftsgemeinschaft mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenzuarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
3. Die Landwirtschaftsgemeinschaft hat auf ihre Kosten sämtliche erforderlichen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans durch qualifizierte Büros beauftragt bzw. zu beauftragen. Sollten im Laufe des Verfahrens weitere Gutachten notwendig werden, so hat die Landwirtschaftsgemeinschaft diese auf eigene Kosten zu veranlassen.
4. Die zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans vorgelegten Unterlagen, Pläne und Gutachten werden unentgeltlich Eigentum der Stadt. Ebenso überträgt die Landwirtschaftsgemeinschaft hiermit unentgeltlich das Urheberrecht an diesen Unterlagen - soweit vorhanden - die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an diesen Unterlagen. Der Veröffentlichung der Bebauungspläne durch die Stadt Bad Vilbel, dem Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main und sonstigen Behörden wird zugestimmt.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung der Planungsbüros mit der Erarbeitung der Unterlagen für die

Bebauungsplanaufstellung ausschließlich dazu erfolgt, um ihr technisch-fachliches Wissen und ihre organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Entscheidungsgremien der Stadt Bad Vilbel, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, bleiben dadurch unberührt. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Landwirtschaftsgemeinschaft, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans macht, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

6. Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Nichtigkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – die Landwirtschaftsgemeinschaft, soweit dies gesetzlich zulässig ist, bereits durch diesen Vertrag auf Schadensersatz - oder Entschädigungsansprüche verzichtet.
7. Darüber hinaus stellt die Landwirtschaftsgemeinschaft die Stadt von allen aus dem Bebauungsplan „Dottenfelderhof“ und/oder seinem Vollzug resultierenden berechtigten Entschädigungsansprüchen Dritter frei. Soweit solche Ansprüche Dritter durch rechtskräftige richterliche Entscheidungen bestätigt werden, wird die Landwirtschaftsgemeinschaft der Stadt die dafür angefallenen Aufwendungen einschließlich der zur Abwehr des Rechtsanspruchs entstandenen gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Kosten auf Aufforderung unverzüglich ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt auch dann ein, wenn die Stadt mit Zustimmung der Landwirtschaftsgemeinschaft den jeweils behaupteten Anspruch vorprozessual oder vergleichsweise befriedigt. Ob über solche Ansprüche Prozesse geführt werden sollen, über die Frage der Einlegung von Rechtsmitteln und über den Abschluss von Vergleichen entscheiden die Stadt und die Landwirtschaftsgemeinschaft jeweils im Einvernehmen. Über die Auswahl des Rechtsanwalts entscheidet die Stadt nach Anhörung der Landwirtschaftsgemeinschaft. Sind Rechtsstreitigkeiten der vorgenannten Art anhängig, wird die Stadt der Landwirtschaftsgemeinschaft über den jeweiligen Rechtsstreit laufend und umfassend informieren. Alle Ansprüche der Beteiligten Planungsgemeinschaften bzw. Planer werden an die Landwirtschaftsgemeinschaft abgetreten. Die Landwirtschaftsgemeinschaft nimmt diese Abtretung an.

#### **§ 6 Bodensanierung:**

1. Nach Auskunft der Landwirtschaftsgemeinschaft ist eine Bodensanierung nicht erforderlich.
2. Die Landwirtschaftsgemeinschaft stellt die Stadt Bad Vilbel von allen Forderungen, die sich aus §§ 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Folge der Bauleitplanung ergeben, frei.

#### **§ 7 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Bestehende und vertraglich gesicherte Leitungen und Kanäle bleiben unberührt. Die abgeschlossenen Verträge sind zu beachten.

### **§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

1. Die Landwirtschaftsgemeinschaft verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf eigene Kosten umzusetzen und die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen zu übernehmen.
2. Die Landwirtschaftsgemeinschaft verpflichtet sich darüber hinaus, das im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelte verbleibende Kompensationsdefizit von 145.856 Biotopwertpunkten durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sollten sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Anzahl der Biotopwertpunkte verändern, gilt dies entsprechend.
3. Hierzu soll direkt auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen (Flurstück 6/1, Flur 23, Gemarkung Gronau) eine Umwandlung der intensiven Weidenutzung in eine extensiv genutzte Frischwiese durchgeführt werden. Zusätzlich sind in dem betreffenden Bereich (bis zur Büdinger Straße) 50 Obstbäume zu pflanzen. Zur Beschleunigung des Extensivierungsprozesses erfolgt auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> eine Initialansaat mit autochthonem Saatgut (welches mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen ist). Die Lage der erforderlichen 0,63 ha ist innerhalb des Flurstücks variabel.
4. Als Kompensation für den wegfallenden Teil des regionalen Grünzuges im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kompensation in der Gemarkung Dortelweil (siehe Anlage 1) zwischen den Vertragspartnern vereinbart.
5. Für den Ankauf von Ökopunkten gilt der landesweit gültige Preis von 0,35 € pro Ökopunkt.
6. Abweichende Regelungen zu den Ziffern 2-3 können im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises getroffen werden. Beispielsweise können abweichende Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vereinbart werden.

### **§ 9 Bauverpflichtung:**

Eine Bauverpflichtung wird nicht vereinbart.

## **II. Teil: Erschließung:**

### **§ 1 Erschließung:**

Das Grundstück ist erschlossen.

Die straßenverkehrliche Erschließung am Knotenpunkt L 3008/Zufahrt Dottenfelderhof ist durch die Landwirtschaftsgemeinschaft in eigener Regie zu sichern. Hierbei wird auf die Stellungnahme von Hessen Mobil im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen.

Vertraglich ist ein Gestattungsvertrag zwischen den beiden Vertragspartnern vom 28.1.1981/29.04.1981 zugunsten der Allgemeinheit vereinbart (siehe Anlage 3). Diese Vereinbarung gilt unabhängig von diesem Vertrag unverändert weiter.

### **III. Teil: Schlussbestimmungen:**

#### **§ 1 Kündigungsrecht:**

1. Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss der Entwurf für die „Aufstellung des Bebauungsplanes Dottenfelderhof“ für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist die Landwirtschaftsgemeinschaft berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen. Die Landwirtschaftsgemeinschaft ist weiterhin berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Baugenehmigung für das von der Landwirtschaftsgemeinschaft beantragte Bauvorhaben nicht erteilt wird. Eine Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.
2. Der Stadt steht ein Kündigungsrecht in dem Fall zu, dass über das Vermögen der Landwirtschaftsgemeinschaft die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird.  
Macht die Stadt von diesem Kündigungsrecht Gebrauch und hebt den Bebauungsplan ganz oder teilweise wieder auf, verzichtet die Landwirtschaftsgemeinschaft in diesem Fall verbindlich auf die Geltendmachung von Übernahme- oder Geldentschädigungsansprüchen nach §§ 39 – 44 BauGB oder sonstiger eventueller Schadensersatzansprüche.
3. Für den Fall, dass eine der beiden Vertragsparteien aus den o.g. Gründen den Vertrag kündigt, hat die Stadt der Landwirtschaftsgemeinschaft die bis zur Ausübung des Kündigungsrechts entstandenen Kosten nicht zu ersetzen. Verpflichtungen der Landwirtschaftsgemeinschaft, die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällig geworden sind, bleiben von der Kündigung unberührt.

#### **§ 2 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt:**

Ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (siehe § 1 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Landwirtschaftsgemeinschaft, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung, die Änderung und/oder zukünftige Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien.

**§ 3 Rechtsnachfolge:**

Die Landwirtschaftsgemeinschaft verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

**§ 4 Kosten des Vertrages:**

Die Landwirtschaftsgemeinschaft trägt die Kosten des vorliegenden Vertrages und seiner Beurkundung. Die Landwirtschaftsgemeinschaft erstattet der Stadt diese innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung in voller Höhe. Diese Regelungen gelten insbesondere auch im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien. Die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrages trägt die Landwirtschaftsgemeinschaft.

**§ 5 Sonstige Bestimmungen:**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt, die Landbauschule und die Landwirtschaftsgemeinschaft erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Der Vertrag und die zugehörigen Anlagen werden elektronisch gespeichert. Die Zustimmung wird hiermit erteilt.

**§ 6 Bestandteile des Vertrages:**

Dem Vertrag liegen die Anlage 1 (Vertragsgebiet = Geltungsbereich des Bebauungsplans), Anlage 2 (Bebauungsplan Kartenteil, Textteil und Begründung mit Umweltbericht (inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) sowie Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) und Anlage 3 (Gestattungsvertrag von 1981) bei. Diese Anlagen sind Bestandteile des Vertrags.

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Dr. Thomas Stöhr  
Bürgermeister

---

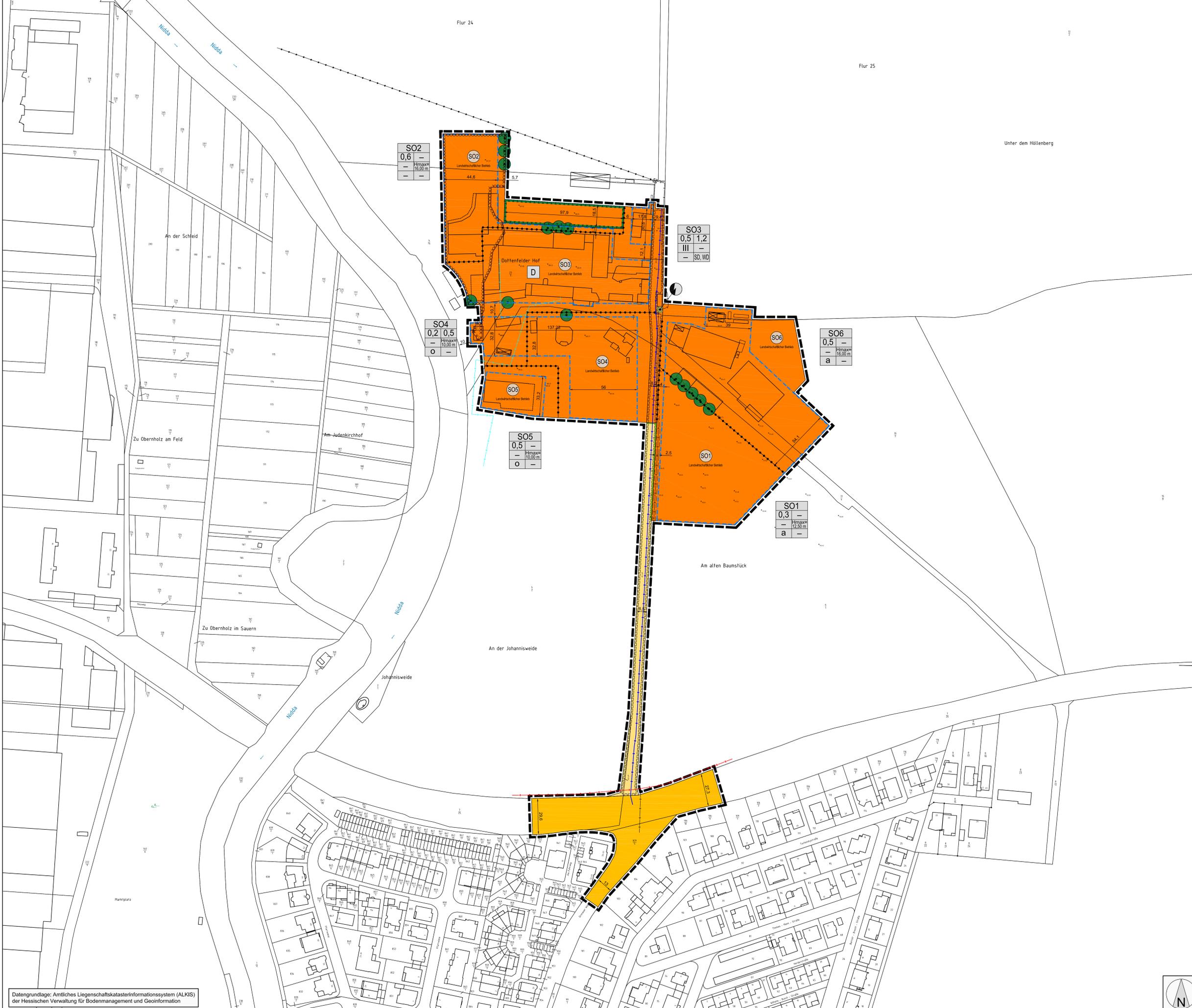
Roland Wagner  
Landwirtschaftsgemeinschaft

---

Sebastian Wysocki  
Erster Stadtrat

---

Ansgar Vortmann  
Landwirtschaftsgemeinschaft



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung
    - SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet SO Landwirtschaftlicher Betrieb
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

SO1		Art der baulichen Nutzung	
0,3	—	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
—	H <sub>max</sub> 12,50 m	Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe
a	—	Bauweise	Dachformen
  - Verkehrflächen
    - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungsklinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
    - 20 kV-Freileitung (oberirdisch)
    - Maststandort der 20 kV-Freileitung
    - 20 kV-Kabel (unterirdisch)
    - Gasleitung (unterirdisch)
    - Fernverbindungskabel (unterirdisch)
    - Mineralwasserleitung (unterirdisch)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen
    - 13.2. Erhalt von Bäumen
  - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
    - 14.3. Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG zu belastende Flächen
    - 15.11. Nachrichtliche Übernahme hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    - \*10.51 Bestehende Geländehöhen über NN (Normalnull)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**ROB**  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Geoinformatik**  
**umweltPlanung**  
**neue Medien**

## Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan "Dottenfelderhof"

Bearbeiter: Hom  
 Plannr.: 1112\_S-BPL  
 Datum: 21.09.2018

Maßstab: 1:1000  
 Format: DIN A0

## Satzung





Herrn Ortsvorsteher  
Kurt Liebermeister  
-per Email-

Bad Vilbel, 17.09.2018

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Liebermeister,

die Fraktionen von **SPD**, **Bündnis 90/DIE GRÜNEN**, **Freie Wähler** und **CDU** im Ortsbeirat Kernstadt bitten Sie, den nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung aufzunehmen:

**Antrag:**

Interfraktionell bitten wir den Magistrat der Stadt um die zeitnahe Erarbeitung eines konkreten Maßnahmenkonzepts, um gegen unerlaubtes Fahren gegen die Einbahnstraßen und gegen den Verkehr im Bereich des Schöllbergs vorzugehen.

**Begründung:**

In der Sitzung des Ortbeirats Kernstadt vom 31.01.2017 wurde ein seitens der SPD-Fraktion eingebrachter Antrag einstimmig angenommen, der vorsah, den Radverkehr auf dem Schöllberg zu kontrollieren.

Bis einschließlich der letzten OBK-Sitzung vom 27.08.2018 konnten leider keine entsprechenden Zahlen über stattgefundene Fahrradkontrollen auf dem Schöllberg seitens der Stadt vorgelegt werden.

Es hat sich keinerlei Verbesserung des Zustandes ergeben, so dass gerade in den helleren und wärmeren Monaten bei Dunkelheit viele Fahrradfahrer bergab auf dem Radweg links gegen dessen Fahrtrichtung ohne Licht unterwegs sind, die den hochfahrenden PKWs entgegengerast kommen und schon für etliche „Fast-Unfälle“ gesorgt haben. Die Gefährdung betrifft insbesondere die Einmündungen der Berliner Straße, Kurt-Moosdorf-Straße, Elisabethenstraße und Goethestraße, wo Verkehrsteilnehmer nicht mit plötzlich auftauchenden Fahrrädern von der falschen Seite rechnen müssen. Neben falsch fahrenden Radfahrern wurden darüber hinaus auch Jugendliche auf Skateboards bergab gegen die Fahrtrichtung gesichtet. Wir halten hier geeignete und zielführende Maßnahmen und zukünftige Prävention für dringend angezeigt.

Für die o.a. Fraktionen:

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Christian Mankel  
**CDU-Fraktionsvorsitzender**  
Ortsbeirat Kernstadt

gez.  
Katja Meiner  
**SPD-Fraktion**  
Ortsbeirat Kernstadt



Datum 23.9.2018

Ortsbeirat Bad Vilbel  
Kernstadt

Herrn Ortsvorsteher  
Kurt Liebermeister  
- per Mail -

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Liebermeister,

die SPD-Fraktion im Ortsbeirat Kernstadt bittet Sie, den nachstehenden Antrag an die Stadt weiterzuleiten.

**Antrag:**

Die Stadt Bad Vilbel wird gebeten, die Schilder des Parkleitsystems in der Frankfurter Straße/Höhe Kirche Verklärung Christi den neuen, aktuellen Begebenheiten anzupassen. Falls dies nicht möglich sein sollte, bitten wir die Stadt, die Schilder komplett zu verhüllen, bzw. temporär zu entfernen.

**Begründung:**

Mit dem Umbau des Kurhauses bzw. dem Neubau des Hotels im Kurpark ist der City-Parkplatz weggefallen. Deshalb machen auch die Wegweiser zu dem nicht mehr vorhandenen City-Parkplatz keinen Sinn mehr, mehr noch: auswärtige Besucher werden dadurch verwirrt und tragen zu so zu noch mehr „Parkplatz-Suchverkehr“ bei.

Freundliche Grüße  
Für die SPD Fraktion

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'H. S. ...'.

Anlage:

