

Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hofgut Laupus“

Satzung

Planstand: 04.09.2025

Projektnummer: 21-2614.1

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	19
4.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
4.4	Schutzgebiete	21
4.5	Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	21
4.6	Immissionsschutz.....	21
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
5.1	Überschwemmungsgebiet	22
5.2	Wasserschutzgebiete.....	22
5.3	Oberirdische Gewässer	22
5.4	Wasserversorgung.....	22
5.5	Abwasserbeseitigung.....	23
6.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
6.1	Vorsorgender Bodenschutz	23
6.2	Kampfmittel	23
7.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	24
7.1	DIN-Normen und Regelwerke.....	24
7.2	Stellplatzsatzung.....	24
7.3	Verwendung von erneuerbaren Energien.....	24
7.4	Freileitungen	24
7.5	Stadwerke Bad Vilbel GmbH	24
7.6	Ovag Netz GmbH.....	25
7.7	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	26
7.8	Abfallbeseitigung.....	27
7.9	Denkmalschutz	27
8.	Bodenordnung.....	28
9.	Anlagen und Gutachten	28

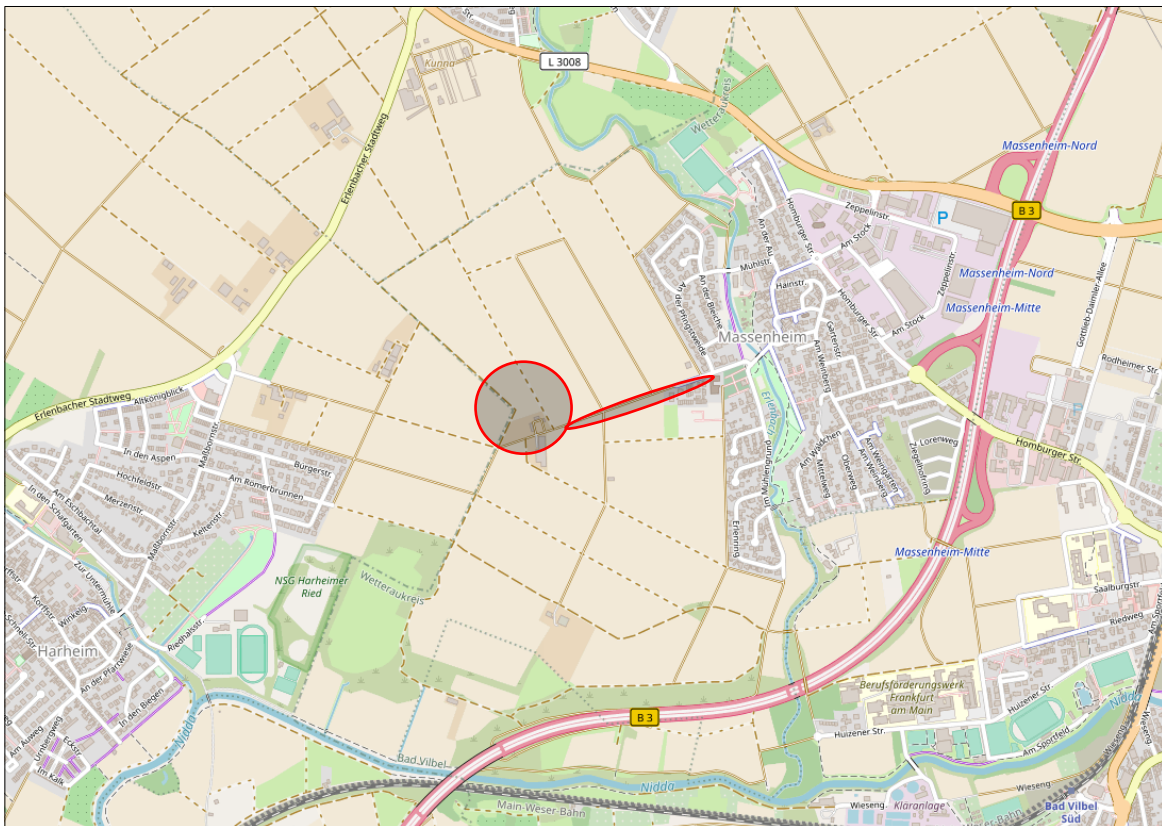
1. Vorbemerkungen und Grundlagen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Familie Laupus bewirtschaftet im Stadtteil Massenheim der Stadt Bad Vilbel einen Ackerbaubetrieb im Außenbereich mit Schwerpunkt Kartoffelanbau und der entsprechenden Verpackung und Vermarktung der Produkte. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Standort beurteilt sich bislang nach § 35 BauGB. Die landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile auf dem Betriebsgelände werden durch einen gewerblich genutzten Hofladen und ein angegliedertes Bauernhofcafé im Norden des landwirtschaftlichen Weges ergänzt, die über eine Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Jahr 2008 errichtet wurden. Zusätzlich können Gäste Übernachtungsangebote in insgesamt vier ebenfalls genehmigten Ferienwohnungen wahrnehmen. Im Jahr 2011 wurde ein Bauantrag für eine Erweiterung des Bauernhofcafés gestellt, welche anschließend realisiert werden konnte. In der Zukunft möchte die Familie Laupus die Entwicklung des Betriebes weiter vorantreiben. Um dies zu ermöglichen sind daher die Vergrößerung des Hofladengebäudes zur Erweiterung des Cafébereiches sowie weitere Übernachtungsmöglichkeiten in einem zusätzlichen Gästehaus geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan ist u.a. zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Erarbeitung der rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Insgesamt beträgt die Fläche des Geltungsbereichs rd. **2,33 ha** (inkl. Erschließungsstraße). Die Fläche der nördlichen Erweiterung auf dem Vorhabengrundstück des Laupushofs beläuft sich dabei auf ca. 4.900 m². Der Anteil der überbauten Fläche durch Gebäude wird gemäß Objektplanung ca. **794 m²** (inkl. Nebengebäude) betragen.

Übersichtskarte



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

Die zukünftigen baulichen Entwicklungen sollen über ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren (zweistufiges Regelverfahren) planungsrechtlich erfasst und vorbereitet werden.

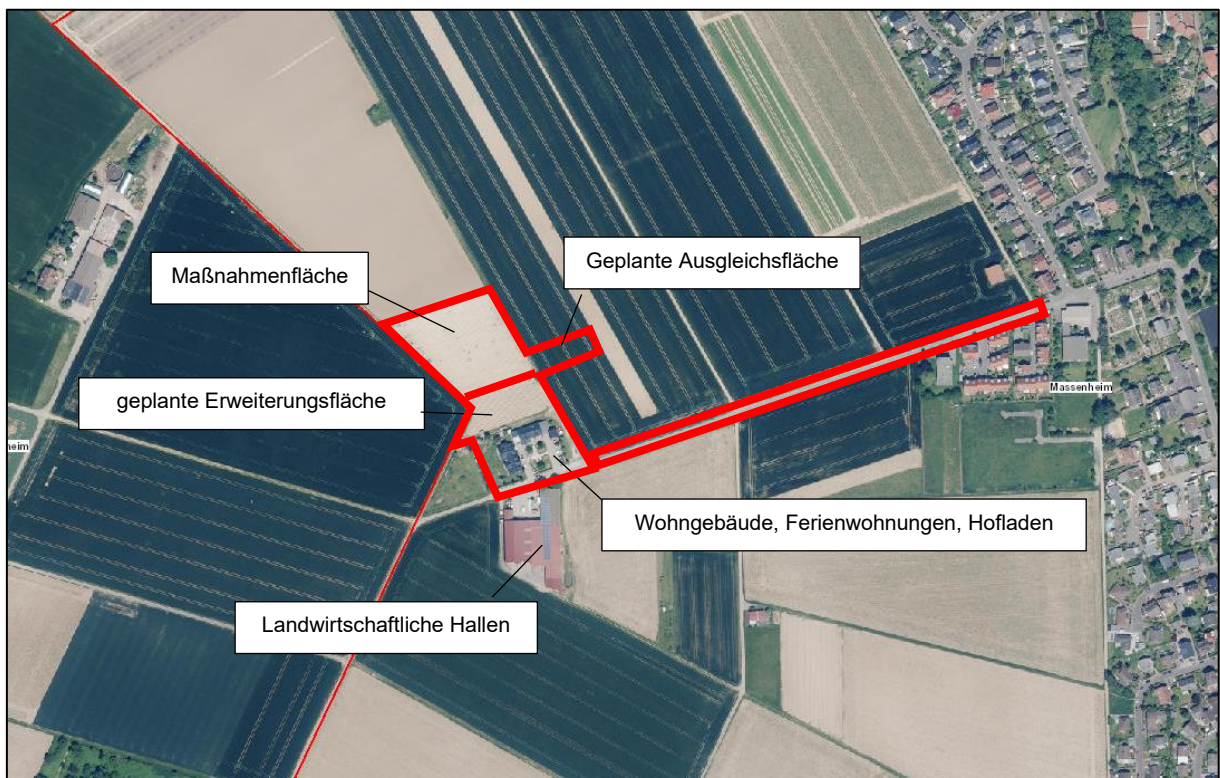
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt westlich des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim am Harheimer Weg und besitzt eine Flächengröße von rd. 2,33 ha. Er umfasst in der Gemarkung Massenheim, Flur 5, teilweise Flurstücke 1, 5, 6, 7, Flur 4, teilweise die Flurstücke 9, 19/5, 24, 28, 35 und 37/1 sowie Flur 6, teilweise Flurstück 1. Zum Nachweis der Erschließung und Anbindung an die Wirtschaftswege bzw. an die öffentliche Erschließung, wird der südlich bestehende und bis zum Vorhabengebiet reichende Teil des Harheimer Wegs in Richtung Massenheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs, die geplante Erweiterungsfläche des Betriebs, wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Bereich sind im Bestand die Wohngebäude, die Ferienhäuser, der Hofladen sowie eine privat genutzte Grünfläche verortet.

Umgebend grenzen sowohl auf der westlich angrenzenden Frankfurter Gemarkung als auch nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen sowohl der Harheimer Weg als auch landwirtschaftliche Hallen an. Diese sind ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Der Siedlungsbereich des Stadtteils Massenheim befindet sich in 450 m Entfernung in östlicher Richtung.

Luftbild



Quelle: mapview.region-frankfurt.de / HLBG 2021, bearbeitet

Fotodokumentation des Plangebiets und der Umgebung



Blick nach Norden entlang des LW-Wegs



Blick von Süden in Erweiterungsbereich



Blick nach Süden in Erweiterungsbereich



Blick von Süden auf den Laupus Hof



Blick von Osten in Richtung Siedlungsbereich



Blick von Osten auf das Plangebiet

1.3 Regionalplanung und Vorbereitende Bauleitplanung (Reg-FNP 2010)

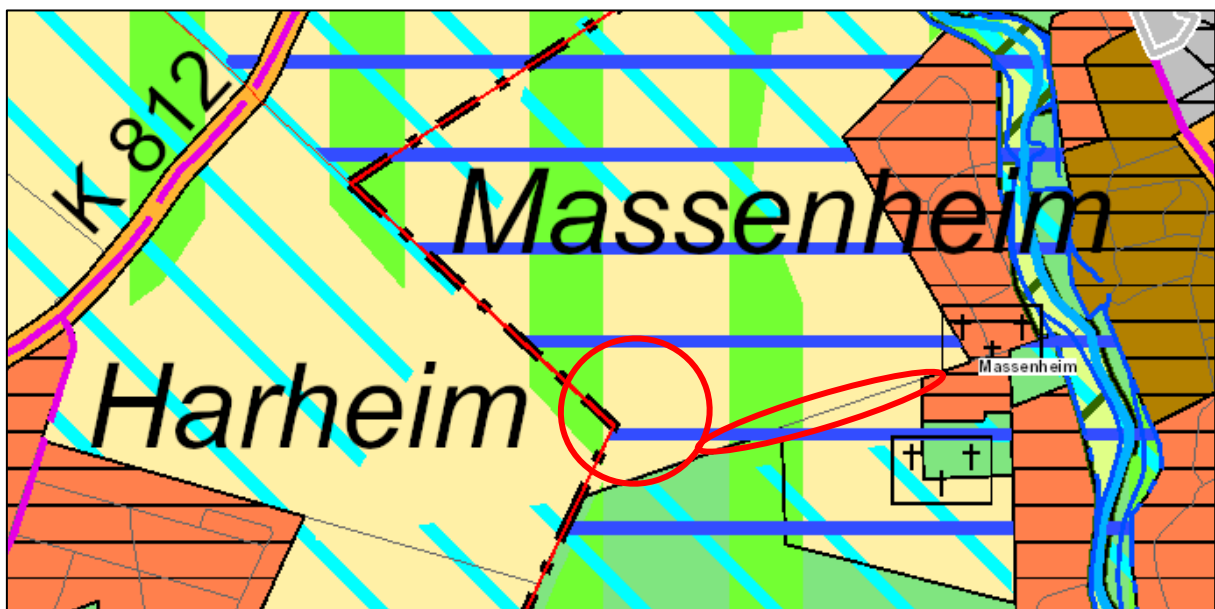
Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend als Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage (Golfplatz), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Heilquellenschutzgebiet (Qualitative Schutzzone I) dargestellt. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Weiterhin befinden sich keine Gewässer innerhalb des Betriebsgeländes.

In seiner Stellungnahme zur landesplanerischen Anfrage 26.04.2023 stuft das Regierungspräsidium Darmstadt das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht als nicht raumbedeutsam ein, sodass ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung nicht erforderlich wird.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Region-Frankfurt.de (www.mapview.region-frankfurt.de; 02/2020), bearbeitet

1.4 Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverband Frankfurt (UVF)

Der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverband Frankfurt (UVF) stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für Landbewirtschaftung mit der tatsächlichen Nutzung Acker dar.

1.5 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

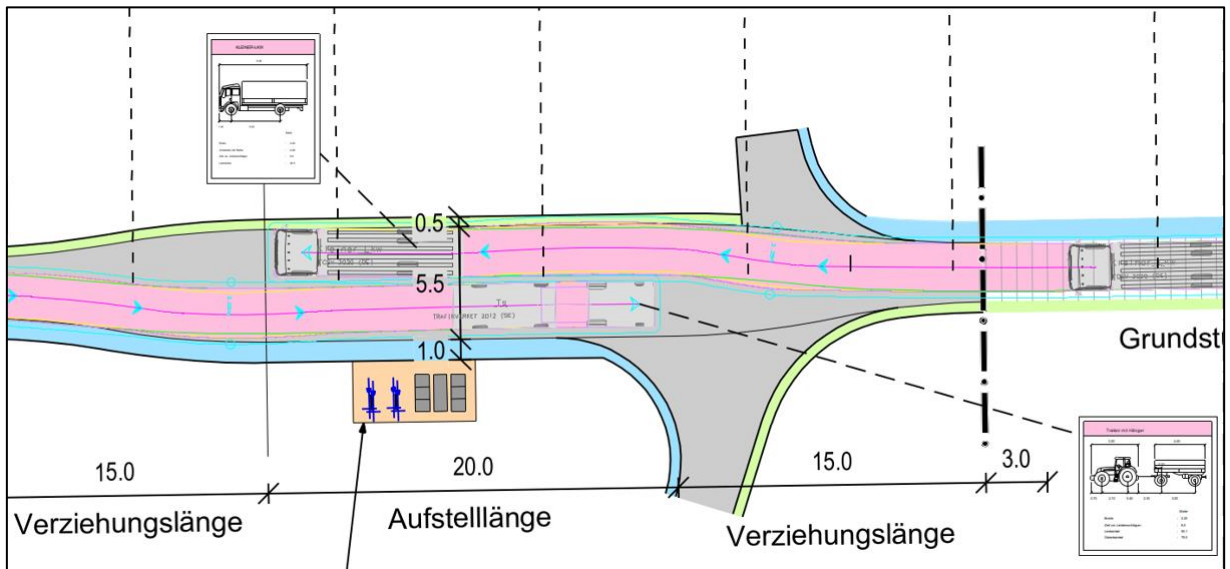
Die verkehrliche Erschließung des Hofes erfolgt aktuell vom Stadtteil Massenheim aus über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend auch von LKW befahren werden kann. Die Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur (L 3008) verläuft entsprechend durch den Ortskern Massenheim und das Gewerbegebiet im Osten des Stadtteils. Durch die geplante Erweiterung des Hofguts durch eine zusätzliche Appartementanlage ist nach erster Kalkulation mit einer zu erwartenden Verkehrserzeugung von zusätzlich 3 Fahrten pro Stunde zu rechnen.

In Hinblick auf die Reduzierung des Lastverkehrs bzw. des landwirtschaftlichen Verkehrs im Stadtteil wurde zur Trennung der Verkehre eine Anbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs über die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege mit Anschluss an den nordwestlich gelegenen *Erlenbacher Stadtweg* (Kreisstraße K 812) geprüft. Nach Gesprächen mit der Stadt Frankfurt am Main, welche eine solche Entwicklung ablehnt, wird von dieser Erschließung abgesehen.

Stattdessen wird ein Ausbau des Harheimer Wegs durch eine Aufweitung von Teilen des Wegs zur Schaffung von Begegnungszonen für LKW, Traktoren und PKW vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erneuerung der bestehenden Fahrbahn veranschlagt. Zur Stärkung der verkehrsgünstigen Anbindung des Plangebiets für den Radverkehr sollen zudem Sitzgelegenheiten Platz entlang des Wegs finden.

Das Plangebiet ist aktuell mit Trinkwasser und Strom von der Ortslage Massenheim aus erschlossen. Im Zuge möglicher weiterer Planung ist die bestehende Ver- und Entsorgung vor dem Hintergrund der Erweiterungsabsichten im Detail zu betrachten, wobei davon ausgegangen wird, dass eine ordnungsgemäße Erschließung auch künftig hergestellt und gesichert werden kann.

Ausschnitt Verkehrsplanung Harheimer Weg



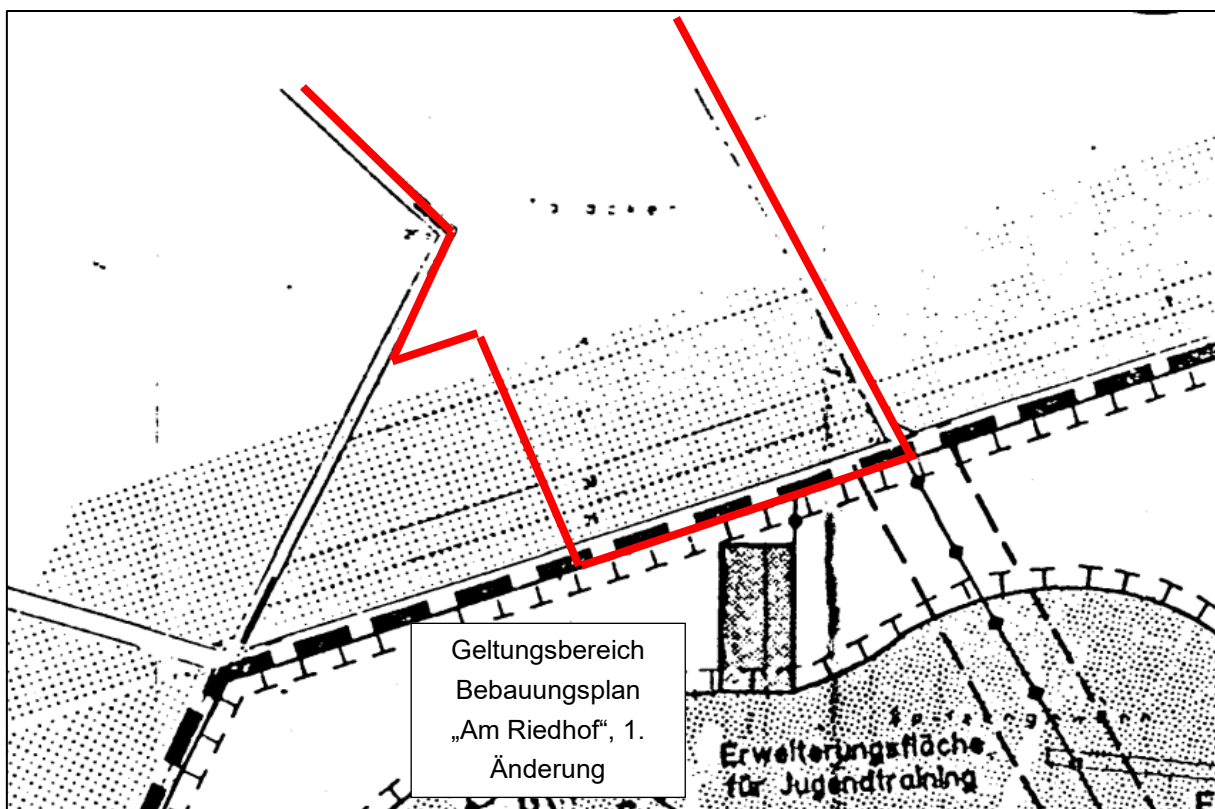
Quelle: iMB PLAN

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr lässt sich das Plangebiet über die Bushaltestelle „Bad Vilbel-Massenheim Friedhof“ erreichen, welche sich in rd. 700 m Entfernung befindet. An der Haltestelle verkehrt die Linie FB-63 im Stundentakt. Darüber hinaus ist das Plangebiet verkehrsgünstig für den Radverkehr angebunden, welche den Stadtteil Massenheim mit Frankfurt-Harheim verbindet.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Südlich grenzt jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Riedhof“, 1. Änderung aus 1994 an, der für den Bereich der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Hallen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmennummer H_AD_030282) sowie die Hallengebäude als Bestand festsetzt bzw. darstellt. Der nördliche mit den Wohngebäuden, Apartments und Hofladen bebaute Bereich wird von dem in Rede stehenden Bebauungsplan nicht erfasst.

Angrenzender Bebauungsplan „Am Riedhof“, 1. Änderung (1994)



Quelle: Stadt Bad Vilbel, bearbeitet

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Erweiterung des bereits bestehenden Betriebs durch eine Erweiterung bzw. Anbau an den Gebäudebestand. Dazu wird die nördlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Zur Erschließung des Gebiets wird zudem der Harheimer Weg mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch die Inanspruchnahme des Wegs findet keine wesentliche zusätzliche Versiegelung statt.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurden die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen. Zudem handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem Angebotsbebauungsplan liegt darin, dass die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den abschließenden Katalog zulässiger Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden ist und ein Durchführungsvertrag erforderlich wird, in dem auch notwendige Vereinbarungen getroffen werden können, die sich auch der Festsetzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entziehen.

Planungsalternativen im und außerhalb des Stadtgebietes bestehen aus Sicht der Stadt als auch des Vorhabenträgers nicht, zumal das vorliegend in Rede stehende Vorhaben und dessen Konzeption immanently mit dem Standort des bestehenden „Laupus Hof“ verbunden ist und in direktem funktionellem Zusammenhang mit diesem steht. Darüber hinaus ist an diesem Standort die Grundstücksverfügbarkeit für den Vorhabenträger gegeben, so dass dieser im Hinblick auf § 12 Abs. 1 BauGB nur an diesem Standort „in der Lage“ ist, das Vorhaben zu realisieren.

Aus Sicht der Stadt Bad Vilbel können die eingangs aufgeführten standörtlichen, städtebaulichen Ziele in diesem Zusammenhang daher nur durch das vorliegend in Rede stehende Vorhaben erreicht werden. Als Alternative käme lediglich der Verzicht auf die Planung in Frage, was vorliegend aus Sicht der Stadt keine Planungsalternative darstellt.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

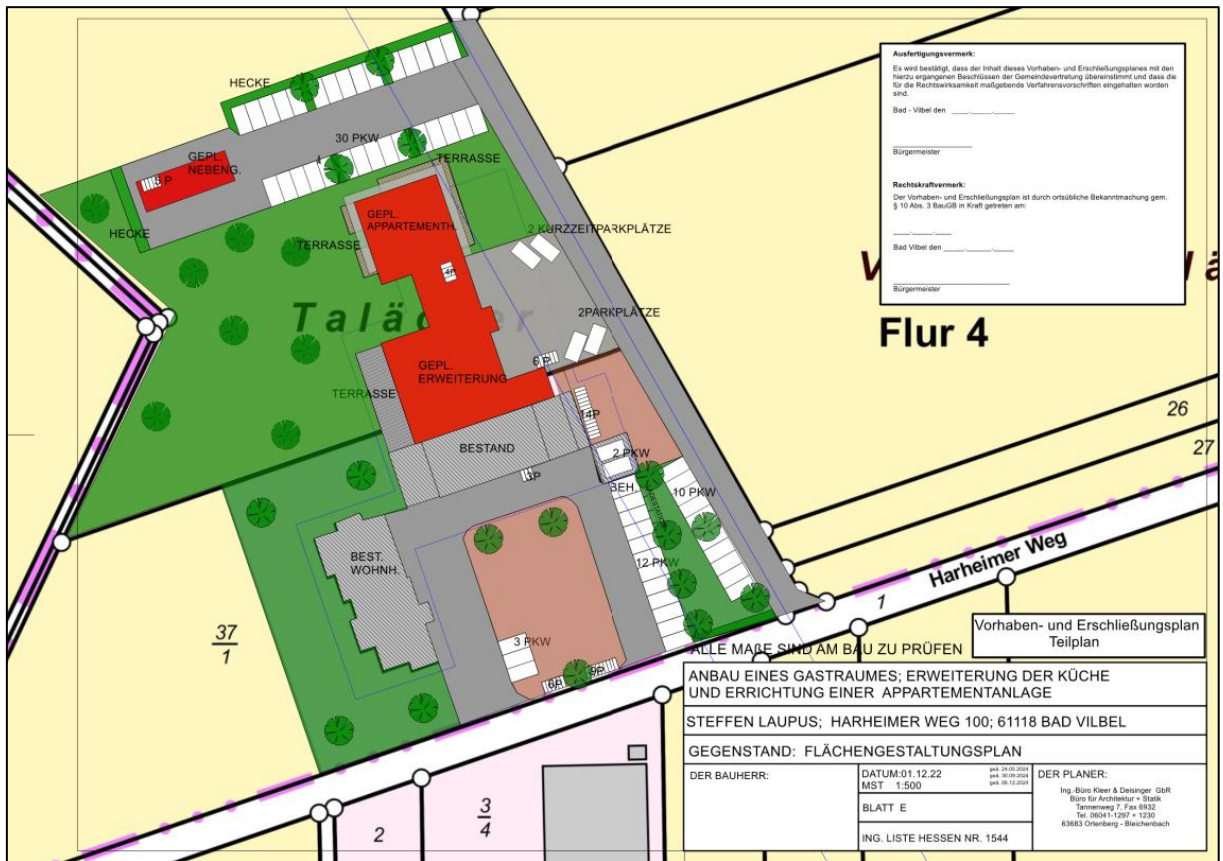
Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vorliegend gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Satzung wird, sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend auf Basis der Projektbeschreibung des Vorhabenträgers zusammenfassend dargestellt:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes vor. Durch Anbau eines Gastraumes sowie Erweiterung der Küche wird im nördlichem Bereich Anschluss an den Gebäudebestand geschaffen. Für den geplanten Neubau ist ein Vollgeschoss vorgesehen. In Anschluss an diesen ist zudem die Errichtung einer Appartementanlage veranschlagt. Diese soll als Gästehaus genutzt werden und Platz für zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt sollen sechs Ferienwohnungen, drei Doppelzimmer und sechs Einzelzimmer sowie dazugehörige und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Küchen, Gästeräumen, haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Pelletlager etc.), Garagen, Carports und Stellplätzen entstehen. Der Neubau ist in dreigeschossiger Bauweise samt Unterkellerung vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist zudem der Bau eines Nebengebäudes geplant.

Dieses dient vorwiegend als **Pelletlager** und ist entsprechend seiner Funktion in eingeschossiger Bauweise samt Dachgeschoss vorgesehen. Daneben sollen im Bereich des Nebengebäudes ebenso zusätzliche Fahrradabstellanlagen geschaffen werden. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anschluss an den aktuellen Gebäudebestand soll als Bauerngarten ausgebildet werden. Hierzu sollen verschiedene Pflanzen sowie Bäume angepflanzt werden.

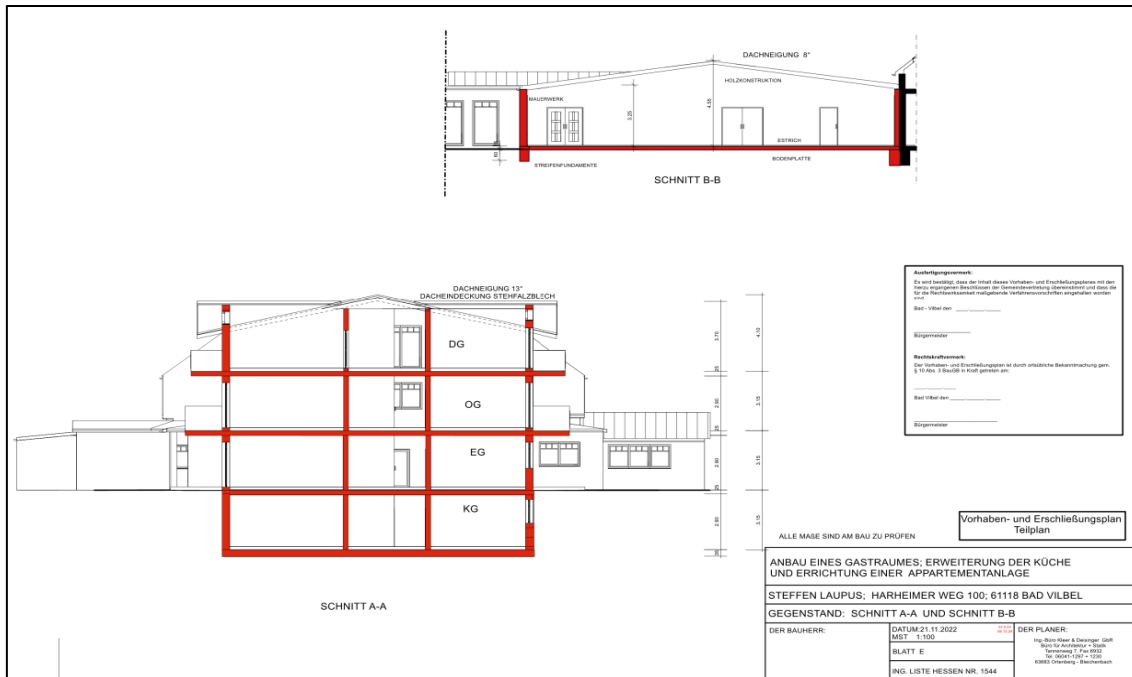
Neben den geplanten Gebäudeneubauten sollen auch die Parkmöglichkeiten auf dem Gelände erweitert werden. Dazu sind Stellplätze im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Diese sollen über eine Anliegerstraße auf östlicher Seite erschlossen werden. Entlang dieser sind ebenso einzelne Stell- bzw. Parkplätze geplant. Das gesamte Gebiet wird über den Harheimer Weg erschlossen. Dieser bleibt ein landwirtschaftlicher Weg, erfährt allerdings eine teilweise Aufweitung, um Begegnungs- und Anlieferungsverkehr zu ermöglichen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Detailansicht)



Quelle: Ingenieur-Büro Kleer & Deisinger GbR (12,2024)

Schnitt Gebäudeerweiterung



Ansicht Gebäudeerweiterung



Quelle: Ingenieur-Büro Kleer & Deisinger GbR (12,2024)

1.9 Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden grundsätzliche Regelungen u.a. zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt Bad Vilbel, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Vertragspartner der Stadt Bad Vilbel ist vorliegend Fa. Laupus. Die wesentlichen Inhalte des noch in Ausarbeitung und Verhandlung befindlichen Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben zur Errichtung des o.a. Gästehauses mit Appartementanlage und Nebenanlagen einschließlich der für die Durchführung Vorhabens erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., innerhalb einer noch zu definierenden Frist nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Vorhaben umzusetzen.

Nutzungsregelungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude ausschließlich als Gästehaus und den zugehörigen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu nutzen.

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen internen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten. Beim Ausbau der äußeren Erschließungsstraße „Harheimer Weg“ gibt es eine Beteiligung an den Kosten Seitens des Vorhabenträgers.

Kosten des Vertrags, Planungskosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Vorhabenträger trägt zudem sämtliche Aufwendungen für die Planung und ihre Vorbereitung sowie sämtlicher erforderlicher Fachgutachten.

1.10 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.07.2023 Bekanntmachung: 25.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	05.02.2024 – 08.03.2024 Bekanntmachung: 25.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 02.02.2024 Frist 08.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.06.2025 – 01.08.2025 Bekanntmachung: 12.06.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.06.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im offiziellen Bekanntmachungsorgan dem Bad Vilbeler Anzeiger sowie der Homepage der Stadt Bad Vilbel.

2. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen, zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung und unter Berücksichtigung des Rahmenplans und der erstellten fachtechnischen Untersuchungen und Konzepte sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Entsprechend der bestehenden Nutzung und zur Sicherung dieser sind im Plangebiet Wohnungen für Betriebsinhaber landwirtschaftlicher Betriebe, Mitarbeiter und saisonale Arbeitskräfte sowie der bestehende Hofladen mit angegliedertem Bauernhofcafé und Appartementanlage zulässig. Daneben sind dem Planziel und dem konkreten Vorhaben entsprechend der Errichtung einer weiteren **Ferien-**Appartementanlage bestehend aus sechs Ferienwohnungen, drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern sowie dazugehörigen und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Küchen, Gästeräumen, haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Pelletlager etc.), Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Zur Definition der vorhabenbezogenen Höhengliederung wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt vorliegend weitestgehend kleinteilig, insbesondere um die unterschiedlichen Höhen der bestehenden und geplanten Gebäude abzubilden. Hiermit wird das Ziel verfolgt, einerseits die Höhengliederung aus der Objektplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) abzubilden und andererseits ausreichend Flexibilität für mögliche kleinteilige Änderungen zu wahren.

Das bestehende Gelände erstreckt sich im Mittel auf einer Höhe von rd. 121 m über NHN. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im sensiblen Außenbereich zu reduzieren, wird für die bestehenden Hauptgebäude eine Höhe von 132 m über NHN festgesetzt. Für den nördlich angrenzenden Zwischenbau wird ebenso eine Höhe von 126 m über NHN festgesetzt, während die geplante Appartementsanlage auf eine Höhe von 132 m über NHN festgesetzt wird.

2.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von GRZ II = 0,6 überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden den bestehenden und geplanten Gebäudekubaturen entsprechend in der Plankarte festgesetzt. Sie orientieren sich eng an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Objekten und lassen dennoch geringfügig Spielräume für die weitergehende Objektplanung. Innerhalb der mit „Mf“ festgesetzten Multifunktionsfläche sind Flächen für saisonale Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Weinfest etc.), Flächen für Spielgeräte sowie Flächen für Außengastronomie, die dem angegliederten Bauernhofcafé dienlich sind, zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ und „Mf“ festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carport sind innerhalb der Baugrenzen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Löschwasserezisternen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Zudem ist die Errichtung von Klärgruben zur Behandlung von Abwässern innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ werden zum Nachweis der gesicherten Erschließung gemäß § 12 Abs. 4 und § 30 Abs. 1 BauGB bzw. zur Sicherung des landwirtschaftlich genutzten Weges in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung von Mindeststandards für die Entwicklung einer möglichst nachhaltigen Gebietsentwicklung werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.5.1 Beschränkung der Bodenversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Abflussbeiwert = Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Der Abflussbeiwert bezeichnet denjenigen Teils eines Niederschlagsereignisses, der direkt zum Abfluss gelangt (effektiver Niederschlag). Im vorliegenden Fall wären damit 50% zulässig.

2.5.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sowie Stein-, und Schottergärten

In vorstehend genanntem Zusammenhang werden die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen als zulässig festgesetzt. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Diese Anlagen sind tatsächlich auch als vollversiegelte Bereiche einzustufen und hemmen den Gas- und Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre. Sie leisten zudem auch keinen Beitrag für ein durchgrüntes Plangebiet. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.5.3 Umweltverträgliche Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenchutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird. Gemäß Absatz 7 können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.) sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

Im Bebauungsplan wird aus genannten Gründen festgesetzt, dass im öffentlichen und privaten Raum außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden dürfen. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

2.5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die Betroffenheit des Rebhuhns sowie der Feldlerche festgestellt wurde, wird eine zum Hof östlich liegende Ausgleichsfläche (Fläche A) für Rebhuhn und Feldlerche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt, mit dem Entwicklungsziel einer Blühfläche für Feldvögel (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Die Fläche ist als mehrjähriger Blühstreifen zu entwickeln. Hierbei ist jedes dritte Jahr im Herbst eine sachte Bodenbearbeitung durchzuführen und die Fläche mit geeigneter Saatgutmischung für Rebhuhn und Feldlerche (z. B. Rebhuhn- und Feldlerchenmischung; Aussaatstärke: 0,7 g/m² bzw. 7 kg/ha) einzusäen. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind unzulässig.

Darüber hinaus wird im Westen eine Fläche (Fläche B) zur Anpflanzung eines Feldgehölzes festgesetzt (ca. 373 m²). Auf einer Breite von mindestens 5 m ist eine dichte Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Entlang der Fläche sind mindestens 6 Bäume aus mindestens 2 Arten der Artenliste 1 anzupflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Sträuchern aus mindestens 5 Arten der folgenden Arten im gleichen Anteil zu bepflanzen:

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Die Dichte der Anpflanzungen ist entsprechend den Ansprüchen der gewählten Arten zu wählen. Lückige Entwicklungen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig.

Des Weiteren wird eine Maßnahmenfläche (Fläche C) im nördlichen Plangebiet für extensives Grünland mit Obstbäumen festgesetzt. Auf der Fläche ist ein extensives bis mäßig intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine kräuterreiche Grünlandeinsaat aus einer zertifizierten und gebietsspezifischen Regiosaatgutmischung einzubringen. Auf der Fläche sind mindestens 30 hochstämmige Obst- und/oder Nussbäume in einem Abstand von mindestens 8 m anzupflanzen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden. Die Randbereiche sind auf etwa 2 m Breite als Saumstruktur zu entwickeln und alle 2 Jahre zu mähen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig. Die bestehende Pflanzenkläranlage ist Teil dieser Maßnahmenfläche.

2.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf dem Gebäude der Appartementanlage gemäß VEP ist auf mind. 50% der Dachfläche eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

2.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Minimierung der künftigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Herstellung einer Mindesteingrünung werden Baumpflanzungen an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Freiflächen festgesetzt.

Diese in der Plankarte zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig, um ausreichend Flexibilität im Vollzug (z.B. wegen Konflikten mit bestehenden und geplanten Leitungen) zu wahren. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen auf dem Gebiet, wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad Neigung integriert. Diese sind - soweit technisch umsetzbar - extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig. Abschließend gilt klarstellend, dass die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und als Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Grün- und Gartenflächen mit Saatgut aus regionaler Herkunft einzusäen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Um einen möglichst offenen gestalterischen und städtebaulichen Charakter zu ermöglichen und die Grünstrukturen im Plangebiet zu fördern, sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

Dementsprechend sind auch Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild hervorrufen. Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines harmonischen Ortsbildes sind sie dementsprechend gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen bzw. einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Aus gestalterischen Gründen und der Lage des Gebiets im Außenbereich wird bestimmt, dass bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) unzulässig sind. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalte entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet sind. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ (02/2025) liegt dem Entwurf bei.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff in die Natur und Landschaft wurden Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Der Ausgleich umfasst die Anlage einer Blühfläche für Feldvögel (CEF-Maßnahme) auf einer intensiv genutzten Ackerfläche (ca. 4276 m²). Im Norden ist die Umwandlung des intensiv genutzten Ackers zur einer mäßig intensiv genutzten Grünlandfläche mit Obstbaumpflanzungen festgesetzt (ca. 5084 m²). Am westlichen Plangebietsrand ist die Anpflanzung eines Feldgehölzes festgesetzt (ca. 373 m²).

Für weitere eingriffsmindernde Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden faunistische Erhebungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Erfassungen und die artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ vom Planungsbüro Plan Ö GmbH (2024) zu entnehmen. Zusammenfassend geht hervor, dass sich aus fachgutachterlicher Perspektive bei der Planung, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen, keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht ergeben. Zudem besteht, unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen, kein Bedarf für die Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde die Betroffenheit von Feldvögeln sowie des Rebhuhns festgestellt, weshalb Festsetzungen und Regelungen zum erforderlichen Ausgleich über Ausgleichsflächen im Bebauungsplan getroffen wurden. An dieser Stelle wird auf das Gutachten, dessen Ergebnisse sowie den Ausführungen in Kapitel 2. 5 des Umweltberichts verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die allgemein geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie weitergehende Hinweise und Empfehlungen verwiesen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Weitere Maßnahmenempfehlungen: Angesichts des kontinuierlichen Rückgangs geeigneter Strukturen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen, einen geeigneten Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermäuse anzubringen, wie beispielsweise das Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder das Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbare Modelle. Die Kästen sollten an einer geeigneten, unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden montiert werden. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Es wird empfohlen, Ersatzlebensraum durch die Anbringung geeigneter Nistkästen für den Haussperling zu schaffen.

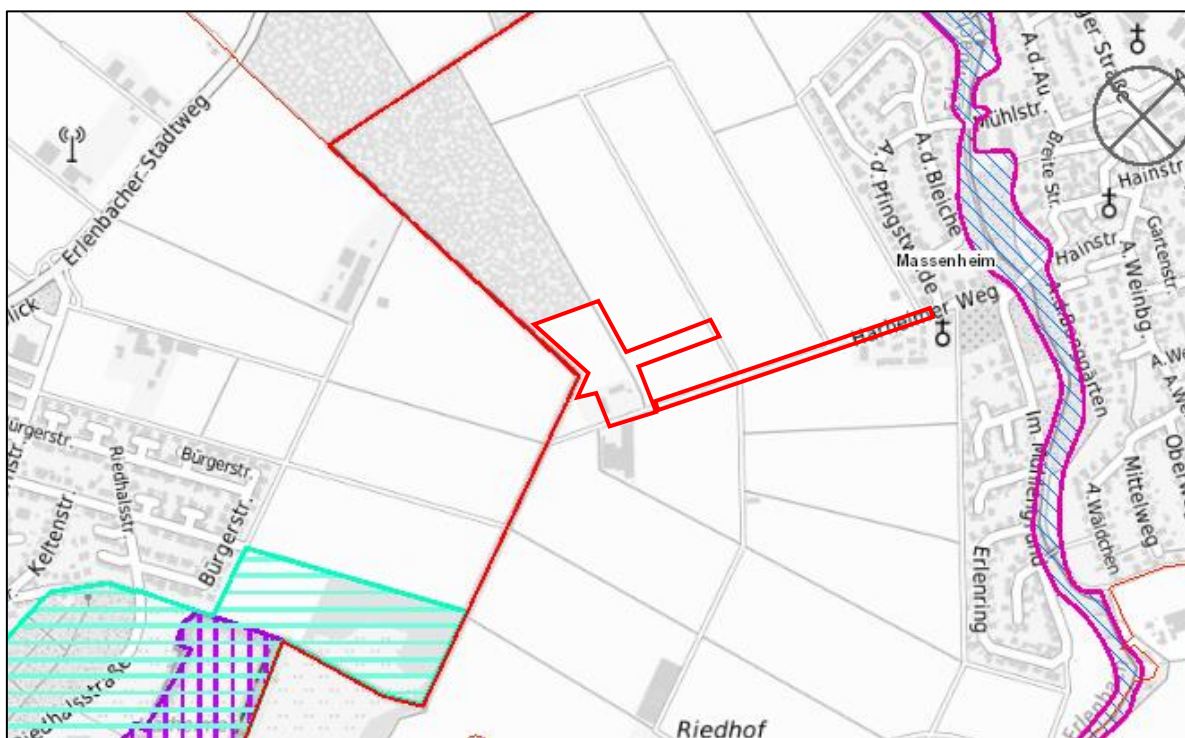
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Es wird empfohlen, bei zusammenhängenden Glasflächen geeignete Maßnahmen der Kategorie A („hoch wirksam“) zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden, die beispielsweise in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) zu finden sind.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Schutzgebiete



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

4.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Aus dem Natureg-Viewer des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) lassen sich keine geschützten Biotope und Lebensräume ableiten.

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abseits des Siedlungsgefüges ist zum jetzigen Planstand kein Potenzial für wesentliche Störungen der angrenzenden Siedlungsbereiche durch die Planung abzusehen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

In rund 200 Metern östlich des Harheimer Wegs befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Erlerbachs. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet und wird auch in der Gefahrenkarte des Hochwasserisikomanagementplan Nidda - Gefahrenkarte (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, 2013) nicht als gefährdet dargestellt.

5.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Gewinnungsanlagen (Brunnen 37 und 55) der Hassia Mineralquellen GmbH.

5.3 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

5.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist mit Trinkwasser von der Ortslage Massenheim erschlossen. Der zusätzliche, planinduzierte Trinkwasserbedarf kann von den Stadtwerken Bad Vilbel durch die Ausnutzung der Wasserrechte und Lieferverträge sichergestellt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist somit sichergestellt.

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird keine Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trinkwasserversorgung erforderlich, sondern lediglich für die interne Erschließung der neuen Gebäude.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 1600 l / min erforderlich, welcher für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen muss. Auch wenn das Plangebiet für die Bestandsgebäude bereits über Löschwasseranlagen verfügt, wird eine zusätzliche Versorgung erforderlich, welche nicht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erfolgen kann.

Aus diesem Grund bereitet der Bebauungsplan in die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Löschwasserzisternen innerhalb des Plangebiets vor, sodass die zusätzliche erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Die genauen Dimensionierungen der Löschwasserbehälter/Zisternen ergeben sich auf Ebene der Bauantragstellung aufgrund der zu verwendenden Baumaterialien sowie der Einstufung der Gebäudeklassen.

Im Rahmen des Brandschutzes weist der Kreisausschuss des Wetterauskreises darauf hin, dass Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t die befestigten Straßen befahren können müssen. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

5.5 Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung der bestehenden Gebäude wurde 2022 eine Pflanzenkläranlage beim Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt (AZ: RPDA - Dez. IV/F 41.3 - 79 f 40/3-2020/27, Dokument-Nr.: 2022/822445) und 2024 in kurzer Distanz nördlich im Geltungsbereich errichtet. Für zusätzliches Abwasser ist in Abstimmung mit der Stadt Bad Vilbel, Fachdienst Infrastruktur Kanal und Straße, die Errichtung von Klärgruben innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG), denen entsprechend Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Ebenfalls wird empfohlen, die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken auszuschöpfen.

Darüber hinaus wird auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: August 2023), auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

6. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

6.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

6.2 Kampfmittel

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes liegt.

Laut Kampfmittelräumdienst gibt es jedoch keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

7.1 DIN-Normen und Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Bad Vilbel während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

7.2 Stellplatzsatzung

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung her über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

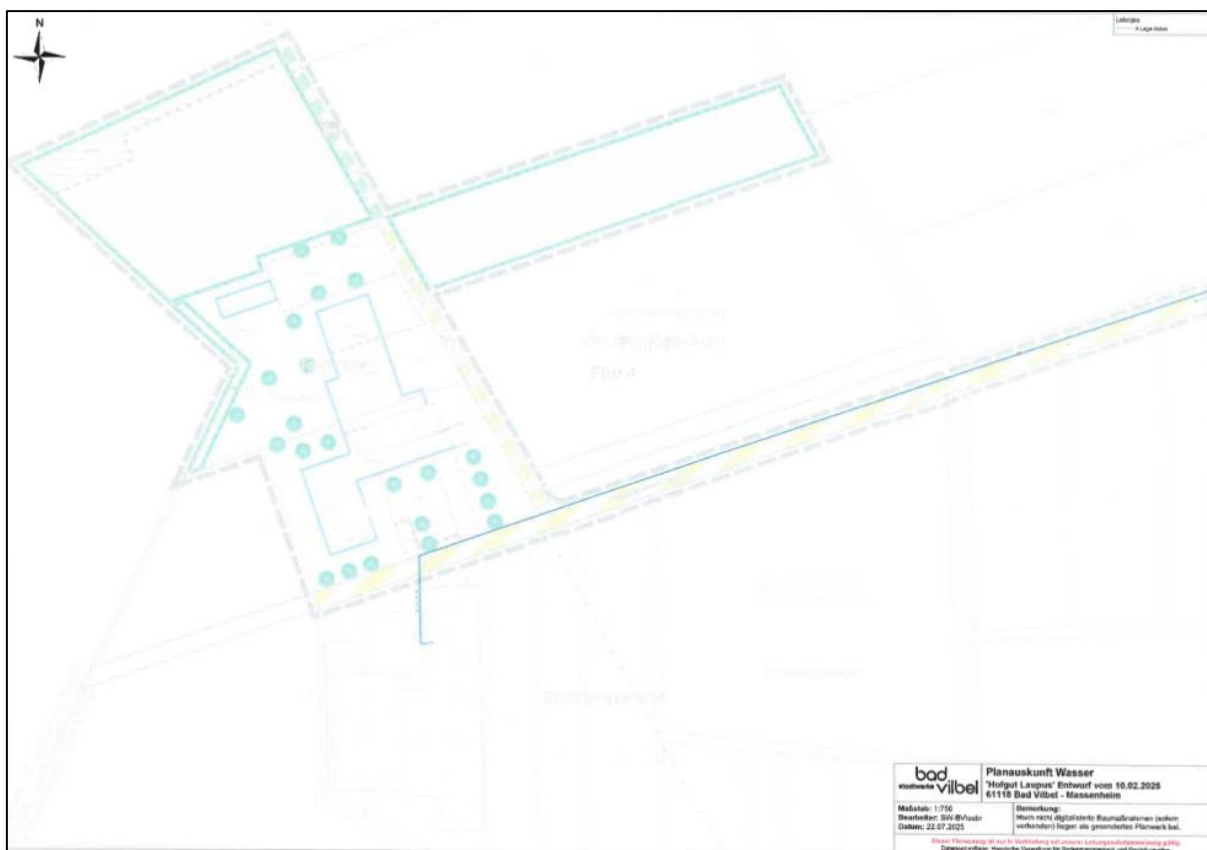
Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

7.4 Freileitungen

Auf östlicher Seite des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden eine Stromleitung und tangiert einen Teil der Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung Erschließungsweg. Der Schutzstreifen der Leitung ist einzuhalten und auf leitungsgefährdende Vorrichtungen ist zu verzichten. Veränderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen des vorhandenen Geländes im Bereich der Freileitungssachse sind mit dem Betreiber abzustimmen. Der Verlauf der Stromtrasse ist in der Plankarte dargestellt.

7.5 Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Entlang des Harheimer Weges Richtung der landwirtschaftlichen Hallen verläuft eine Wasserleitung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Der Verlauf der Leitung ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen. 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.

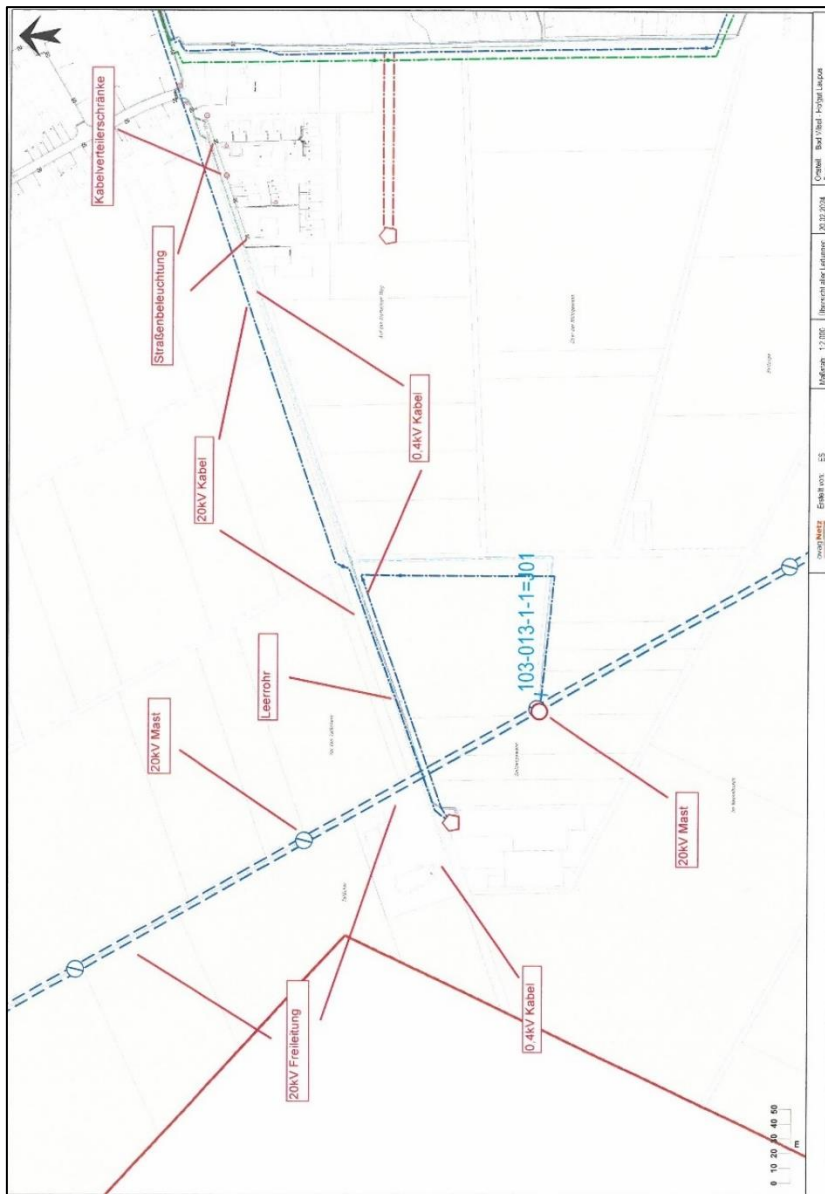


7.6 Ovag Netz GmbH

Innerhalb des Geltungsbereichs entlang des Harheimer Weges befinden sich 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Leerrohre. Darüber hinaus verläuft eine 20-kV-Freileitung entlang der Erschließungsstraße östlich des Plangebiets. Die Ovag Netz GmbH weist darauf hin, dass für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht zu überbauen ist, einzuhalten ist.

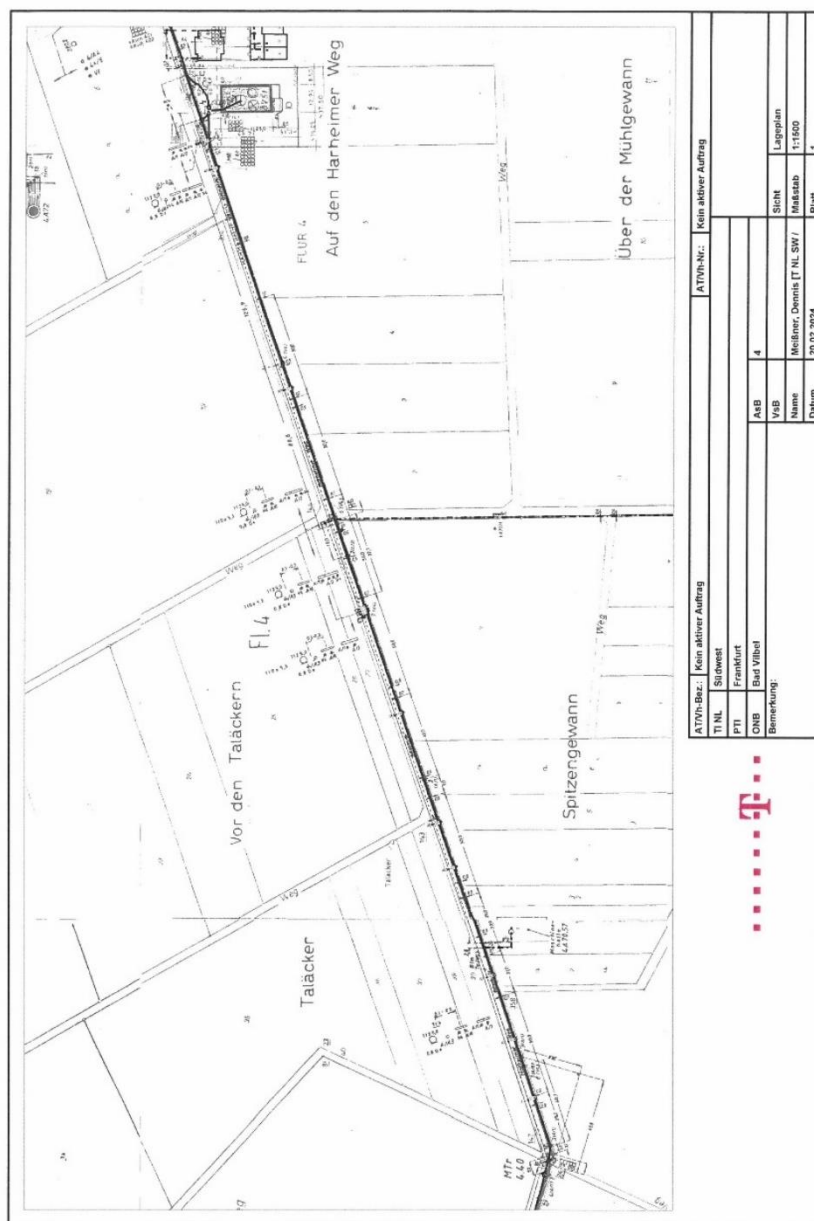
Ebenso sind vorhandene und geplante Kabel von vorgesehenen Bepflanzungen zu schützen. Es müssen Schutzstreifen für die 20-kV-Freileitung eingehalten werden, sowohl links als auch rechts der Leitungsachse und 3 m über den Kabelendmast hinaus. Es dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung verringern. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil heranreichen. Bei Tiefbauarbeiten in Mastnähe sollen die Stadtwerke kontaktiert werden, um mögliche Maßnahmen zur Mastsicherung zu besprechen. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist ebenfalls die Abstimmung mit den Stadtwerken erforderlich.

Falls Änderungen an den Bestandsanlagen erforderlich sind, soll die Stadt Bad Vilbel Kontakt mit den Stadtwerken aufnehmen. Die Versorgung des geplanten Gebiets mit elektrischer Energie kann durch Netzerweiterung erfolgen. Der Verlauf der Versorgungsleitungen der Ovag Netz GmbH ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



7.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Der Verlauf der Trasse im Bereich des landwirtschaftlichen Weges ist der Abbildung zu entnehmen. Die Telekom weist darauf hin, dass entsprechende Anlagen im Zuge von Baumaßnahmen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Aus betrieblichen Gründen muss der ungehinderte Zugang jederzeit zu den Telekommunikationslinien möglich sein. Vor Beginn der Arbeiten ist es erforderlich, dass Bauausführende sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhanden Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



7.8 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

7.9 Denkmalschutz

In ca. 250 Metern Entfernung befindet sich ein flächiges Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG „Römische Siedlung“. Im Umkreis von 500 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Weitere Informationen sind beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden erhältlich.

Planstand: 04.09.2025

Projektnummer: 21-2614.1

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de