

**Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB (Kurzfassung)**

Planungsstand: Bebauungsplanentwurf vom 01.06.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

	BEHÖRDEN	STELLUNGNAHME KURZ	ABWÄGUNG KURZ
1	Wasserverband Schwarzbach Ried vom 29.07.2015 und vom 10.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Hessische Wassergesetz fordert zwar keinen 5 m Gewässerschutzstreifen mehr, aber nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist ein guter Zustand des Gewässers zu erreichen; hierzu wird ein Entwicklungsspielraum benötigt, der eine Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen zulässt.</li> <li>- Ufergrundstücke sind in erforderlicher Breite zu bewirtschaften, sodass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der gesetzliche Gewässerschutzstreifen von 5 m im Innenbereich ist rechtlich entfallen. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen künstlich hochgelegten Bachlauf, der aus historischen Gründen (Mühle) angebaut war. Eine Bachrenaturierung ist in diesem Bachabschnitt wegen der künstlichen Hochlage und Bacheinfassung nicht möglich.</li> <li>- Eine Gewässerunterhaltung ist insbesondere nach Änderung der Planung weiterhin gewährleistet.</li> </ul>
2	Amt für Bodenmanagement Heppenheim vom 04.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
3	Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 31.07.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Zuständigkeitsbereichs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
4	Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 11.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände</li> <li>- Es befinden sich keine Versorgungsanlagen des ZVO im Plangebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
5	e-netz Südhessen GmbH vom 19.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens.</li> <li>- Entwidmungen oder Leitungsverlegungen sind im Grundbuch zu sichern oder vertraglich zu regeln.</li> <li>- Anpflanzungsmaßnahmen im Nahbereich der Leitungstrassen sind vorher abzustimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Leitungstrassen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sie verlaufen innerhalb der öffentlichen Wege "Am Mühlbach" und Beuneweg. Eine grundbuchliche Sicherung ist nicht erforderlich.</li> <li>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
6	Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2015 und vom 21.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine definitive Aussage zur denkmalrechtlichen Betroffenheit ist erst nach dem 07.09.2015 und einer denkmalrechtlichen Prüfung mit Gebäudebegehung möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die denkmalschutzrechtliche Prüfung ist erfolgt. Mit Schreiben vom 21.10.2015 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dargelegt, dass das vorhandene Gebäude kein Kulturdenkmal ist.</li> </ul>
7	DFS Deutsche Flugsicherung Vom 01.09.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage, Art und Höhe der vorgesehenen Bebauung berühren nicht die Belange des § 18a Luftverkehrsgesetzts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
8	BUND vom 02.09.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bauliche Verdichtung im Innenbereich wird begrüßt.</li> <li>- Trafoturm sollte vom Baufenster freigestellt werden.</li> <li>- Anregungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme</li> <li>- NABU könnte Betreuung eventueller Mauerseglerquartiere übernehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafoturm als Ausgleichsmaßnahme (Vögel, Fledermäuse) wird im geänderten Bebauungsplanentwurf freigestellt.</li> <li>- Die Anregungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden zur Berücksichtigung weitergegeben.</li> </ul>

**Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB (Kurzfassung)**

Planungsstand: Bebauungsplanentwurf vom 01.06.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

9	hessenArchäologie vom 31.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Bebauungsplanentwurf kann nicht zugestimmt werden, da auf dem beplanten Bereich zwei archäologische Fundstellen liegen.</li> <li>- Es wird ein archäologisches Gutachten benötigt, dessen Kosten der Planbertreiber zu tragen hat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine archäologische Voruntersuchung und eine archäologische Untersuchung wurden im Auftrag des Eigentümers durchgeführt.</li> <li>- Auf Grundlage dieses Gutachtens hat das Hessische Landesamt für Denkmalpflege keine Einwände gegen eine Bebauung auf der westlichen Teilfläche des Plangebiets.</li> </ul>
10	Landkreis Darmstadt-Dieburg vom 02.09.2015	<p><u>zu Gewässer und Bodenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da das Vorhaben innerhalb der Zone III B eines Wasserschutzgebiets liegt, wird auf die Schutzgebietsverordnung hingewiesen.</li> <li>- Das Vorhaben liegt zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets; bauliche Anlagen sind nur unter bestimmten Kriterien genehmigungsfähig.</li> <li>- Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzen, soweit diese den Zielen des Hochwasserschutzes entgegenstehen, und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist verboten.</li> <li>- Das Planungsgebiet liegt an einem Gewässer; hierzu ist das Wasserhaltungsgesetz WHG zu beachten.</li> <li>- Gewässerunterhaltungsarbeiten dürfen durch Anlagen an Gewässern nicht erschwert werden.</li> <li>- Der Mühlbach ist ein Gewässer mit mäßiger bis schlechter Strukturgüte; eine guter ökologischer Zustand ist anzustreben, indem die Wohnbebauung aus der Gewässerparzelle herauszunehmen ist und eine Offenlegung der Verrohrung ermöglicht wird.</li> <li>- Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich Hessisches Ried; es ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Gelände hinsichtlich des hohen Grundwasserstandes möglich ist.</li> <li>- Das Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wirtschaft, Abwasser und Abfall ist zu beachten.</li> <li>- Allgemein ist die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen und der Bauleitplanung" zu beachten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.</li> <li>- Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der östlichen Teilfläche wird zurückgenommen.</li> <li>- Die Hinweise zu Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Gewässerunterhaltungsarbeiten sind weiterhin gewährleistet.</li> <li>- Die Wohnbebauung liegt weder in der Gewässerparzelle noch ist der Bachlauf verrohrt.</li> <li>- Im Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Kennzeichnung zur Vernässungsgefahr aufgenommen.</li> <li>- Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen Bedingungen und des hohen Grundwasserstands nicht möglich.</li> <li>- Die Hinweise und Aussagen, der Merkblätter und Arbeitshilfen werden zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

**Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB (Kurzfassung)**

Planungsstand: Bebauungsplanentwurf vom 01.06.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

		<p><u>zu Brand- und Katastrophenschutz:</u>                  - Es ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute mit 2 Bar Fließdruck für eine Dauer von 2 Stunden erforderlich.                  - Straßen sind mit einer Achslast von mindestens 10 t anzulegen.</p> <p><u>zu Untere Denkmalschutzbehörde:</u>                  - Bei einem Abbruch der Mühle können eventuell Kulturdenkmäler zerstört werden.</p> <p><u>zu Untere Naturschutzbehörde:</u>                  - Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, da erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereits mit der UNB abgesprochen sind.</p>	<p>- Es ist keine Änderung der öffentlichen Erschließung geplant. Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden erfüllt.</p> <p>- Mit Schreiben vom 21.10.2015 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dargelegt, dass das vorhandene Gebäude kein Kulturdenkmal ist.</p> <p>- Die planungsrechtlich relevanten Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>
11	Regierungspräsidium Darmstadt vom 10.09.2015	<p><u>zu Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010:</u>                  - Östlich des ausgewiesenen Vorranggebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz liegt ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; hierzu ist die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB zu beachten.</p> <p><u>zu Lärmschutzbereich:</u>                  - Das Plangebiet liegt im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main in der Nachtschutzzone.                  - Das Vorhaben unterliegt keiner Baubeschränkung, da es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll; hierzu sind bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz zu beachten.</p> <p><u>zu Grundwasser:</u>                  - Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen; dies ist entsprechend zu kennzeichnen.                  - Erhöht sich der Wasserbedarf, ist nachzuweisen, dass der gesamte Wasserbedarf vom Wasserversorger gedeckt werden kann.                  - Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet ist von</p>	<p>- Die Aussage des Regierungspräsidiums ist sachlich nicht richtig. Sowohl die östliche als auch die westliche Teilfläche liegen im "Vorranggebiet Siedlung, Bestand". Eine Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB besteht nicht. Durch die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Bachlaufs ist die Aussage des RP Darmstadt nicht mehr relevant.</p> <p>- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend der Lage in der Nachtschutzzone des Flughafens Frankfurt/Main aufgenommen.</p> <p>- Eine Kennzeichnung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>- Es ist nur mit einer sehr geringen Zunahme des Wasserbedarfs zu rechnen.</p> <p>- Der Name der Verordnung wird entsprechend geändert.</p>

**Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB (Kurzfassung)**

Planungsstand: Bebauungsplanentwurf vom 01.06.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

		<p>"Gemeindeverband Gruppenwasserwerk Groß-Gerauer Land" in "Zweckverband Wasserwerk Gerauer Land" zu ändern.</p> <p>- Falls eine Versickerung geplant ist, ist die Sickerstrecke von 1m zum höchst gemessenen Grundwasserstand möglicherweise nicht gegeben.</p> <p><u>zu Oberflächengewässer:</u></p> <p>- Der östliche Teil des Plangebiets liegt in einem Überschwemmungsgebiet; die Verordnungen und Abgrenzung sind weiterhin zu beachten und einzuhalten.</p> <p>- Nach dem "Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" es ist nur unter bestimmten Bedingungen erlaubt nicht verunreinigtes Oberflächenwasser in Fließgewässer einzuleiten.</p> <p><u>zu Bodenschutz:</u></p> <p>- Eine bauliche Nachverdichtung wird begrüßt.</p> <p><u>zu Bergaufsicht, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz:</u></p> <p>- Gegen den Bebauungsplanentwurf werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p>- Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Bedingungen und des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>- Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Überschwemmungsgebiet wird zurückgenommen.</p> <p>- Die Begründung wird um Aussagen zur fehlenden Versickerungsfähigkeit ergänzt.</p> <p>- Die Aussage wird zur Kenntnis genommen</p> <p>- Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.10.2015	<p>- Aufnahme von Festsetzung: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."</p> <p>- Das "Merkblatt über baumstandorte über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.</p>	<p>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB (Kurzfassung)**

Planungsstand: Bebauungsplanentwurf vom 01.06.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

	<b>BÜRGER / VEREINE</b>	<b>STELLUNGNAHME KURZ</b>	<b>ABWÄGUNG KURZ</b>
1	Henning und Beate Bendfeld vom 25.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die östliche Baufläche liegt in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100, das eine höhere Hochwassergefahr als angenommen hat. Eine Reduzierung der Überschwemmungsfläche erhöht das Hochwasserrisiko für alle Anlieger.</li> <li>- Die Darstellung des Bachbetts entspricht nicht der Realität.</li> <li>- Aussagen zur Historie des Mühlengrundstücks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussagen zu den hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen werden von der dafür zuständigen Behörde vertreten.</li> <li>- Zur Information: Die überbaubare Grundstückfläche östlich des Mühlbachs wird zurückgenommen.</li> <li>- Im Bebauungsplan ist die gesamte Gewässerparzelle gemäß Kataster dargestellt.</li> <li>- Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird berichtigt.</li> </ul>
2	Freye Nordmannen e.V. vertreten durch Frank und Astrid Höckbert vom 12.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mühlenstandort ist aus kulturhistorischem Interesse schützenswert.</li> <li>- Der Abriss und die Errichtung von Wohnbebauung würde spätere archäologische Untersuchungen ausschließen.</li> <li>- Die Stadt Weiterstadt sollte das Grundstück erwerben und dort ein Museum einrichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das vorhandene Gebäude kein Kulturdenkmal.</li> <li>- Die amtlich kontrollierten archäologischen Untersuchungen wurden durchgeführt.</li> <li>- Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
3	Tobias Bienau und M. Raiser vom 21.08.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Bebauung auf der als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Fläche wirkt sich bei Hochwasser nachteilig auf die umliegende Bebauung aus.</li> <li>- Im Plangebiet liegen Brut- und Niststätten von hochrangig geschützter Tierarten, die sich durch eine Veränderung der Bebauung negativ auf die Lebensbedingungen der jeweiligen Tierarten auswirken.</li> <li>- Das Mühlgebäude hat eine erhebliche geschichtliche Bedeutung, da die funktionsweise der Mühle römischer Art war.</li> <li>- Die Durchführung des Bebauungsplans nach dem beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a ist rechtswidrig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Bachs wird zurückgenommen.</li> <li>- Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</li> <li>- Die Einschätzung wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht geteilt.</li> <li>- Das Planungsverfahren ist rechtskonform, was durch die zuständigen Behörden bestätigt wurde.</li> </ul>