

Weiterstadt, 20.04.2016

**STADT WEITERSTADT, STADTTEIL GRÄFENHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH II"**

**Abwägungsvorschlag der öffentlichen und privaten Belange**  
gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss  
Architektur und Stadtplanung  
Liebigstr. 25A  
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0  
E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

**Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

<b>A</b>	<b>Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB</b> .....	2
A 1	Stellungnahmen Wasserverband Schwarzbach-Ried.....	2
A 2	Stellungnahme Amt für Bodenmanagement Heppenheim.....	3
A 3	Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	3
A 4	Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach ...	3
A 5	Stellungnahmen e-netz Südhessen GmbH.....	3
A 6	Stellungnahmen Landesamt für Denkmalpflege .....	4
A 7	Stellungnahmen DFS Deutsche Flugsicherung .....	4
A 8	Stellungnahmen Bund für Umwelt und Naturschutz .....	5
A 9	Stellungnahmen hessenArchäologie .....	5
A 10	Stellungnahmen Landkreis Darmstadt-Dieburg Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege -Untere Naturschutzbehörde- .....	6
A 11	Stellungnahmen Regierungspräsidium Darmstadt .....	8
A 12	Stellungnahmen Deutsche Telekom Technik GmbH .....	11
<b>B</b>	<b>Abwägung zu den Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB</b> .....	13
B 1	Stellungnahme Eheleute Bendfeld.....	13
B 2	Stellungnahme Freye Nordmannen e.V.....	14
B 3	Stellungnahme Herr Tobias Bienau und Herr M. Raiser.....	14

## **A Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zum Bebauungsplanentwurf, Stand 01.06.2015

Die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte zum geänderten Bebauungsplanentwurf, Stand 21.12.2015

### **A 1 Stellungnahmen Wasserverband Schwarzbach-Ried**

Schreiben des Wasserverbands Schwarzbach-Ried, Postfach 17 51, 64507 Groß Gerau, vom 29.07.2015, 10.08.2015 und 08.03.2016

#### **Aussagen der Stellungnahme**

Mit dem Schreiben vom 29.07.2015 und dem auf Nachfrage konkretisierten Schreiben vom 10.08.2015 wird erläutert, dass zwar laut novelliertem Hessischem Wassergesetz die Forderung nach einem 5 m breitem Gewässerschutzstreifen entfällt, aber trotzdem nach dem Wasserhaushaltsgesetz ein guter Zustand des Gewässers zu erreichen ist, um einen Entwicklungsspielraum für Bepflanzungen mit standortgerechten Ufergehölzen zuzulassen. Außerdem sind Ufergrundstücke in erforderlicher Breite zu bewirtschaften, damit eine Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß Schreiben vom 08.03.2016 bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der EU-WRRL (Europäische Wasserrahmenrichtlinie) Uferzonen, sofern es technisch möglich ist, in Naturböschungen umzugestalten sind. Die Sohlrampe bedarf einer Umgestaltung zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit. Bei der Errichtung einer Brücke ist dies mit dem Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried abzustimmen.

#### **Abwägung:**

Nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Bachnähe wurden teilweise zurückgenommen, bzw. zurückversetzt.

Die angeregten Veränderungen bei der Gestaltung des Bachlaufs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden durch den Bebauungsplan nicht verhindert und können bei Vorliegen der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nach Abwägung mit anderen Belangen ggf. umgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Eigentümer weitergegeben. Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**A 2 Stellungnahme Amt für Bodenmanagement Heppenheim**

Schreiben des Amts für Bodenmanagement, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim, vom 04.08.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A 3 Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Schreiben des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60054 Frankfurt am Main, vom 31.07.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planung. Das Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Zuständigkeitsbereichs.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A 4 Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach**

Schreiben des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau, vom 11.08.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Im Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der ZWO.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A 5 Stellungnahmen e-netz Südhessen GmbH**

Schreiben der e-netz Südhessen GmbH & Co KG, Postfach 10142, 64211 Darmstadt, vom 19.08.2015 und 21.03.2016

**Aussagen der Stellungnahme**

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass sich auf der westlich angrenzenden Wegeparzelle Betriebsmittel der HSE AG befinden. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufzuweisen oder gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen sollen hierfür in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung des Planbereichs ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

**Abwägung:**

Die Leitungstrassen der HSE AG liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie verlaufen innerhalb der Straßen "Am Mühlbach" und "Beuneweg". Eine grundbuchliche Sicherung ist im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind rechtlich nicht möglich.

**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung bei öffentlichen und privaten Vorhaben im Trassenbereich weitergegeben. Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**A 6 Stellungnahmen Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben des Landesamts für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, vom 21.08.2015 und 21.10.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

Eine definitive Aussage ist erst nach dem 07.09.2015 und nach einer denkmalrechtlich-Prüfung mit Gebäudebegehung möglich.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an dem historischen Gebäude wird empfohlen, die Baugrenzen im südlichen Bereich der Kontur des Mühlengebäudes anzupassen.

**Abwägung:**

Mit Schreiben vom 21.10.2015 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dargelegt, dass das vorhandene Gebäude kein Kulturdenkmal ist. Die Inventarisationsabteilung des Landesamts für Denkmalpflege hat auf dem Gelände eine denkmalrechtlich-Prüfung durchgeführt und konnte keine Denkmalswertigkeit feststellen, da das Mühlengebäude architektonisch stark verändert und überbaut ist.

**Beschlussvorschlag:** Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**A 7 Stellungnahmen DFS Deutsche Flugsicherung**

Schreiben der Deutschen Flugsicherung, Am DFS-Campus, 63225 Langen, vom 01.09.2015 und 21.03.2016

**Aussagen der Stellungnahme**

Das Plangebiet liegt ca. 12 km von der Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Die Art und Höhe der vorgesehenen Bebauung berühren nicht die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **A 8 Stellungnahmen Bund für Umwelt und Naturschutz**

Schreiben des BUND, Geleitsstraße 14 , 60599 Frankfurt, vom 02.09.2015 und 08.03.2016

### **Aussagen der Stellungnahme**

Der BUND begrüßt die bauliche Verdichtung im Innenbereich, wobei die ehemalige Trafostation vom Baufenster freigestellt werden sollte, um die Funktion als Ersatzquartier besser zu erfüllen. Es gilt zu prüfen, ob die Mauersegler das Quartier annehmen. Am Turm sollten ebenfalls Quartiersmöglichkeiten für Breitflügelfledermäuse geschaffen werden, die zwar im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht erfasst wurden, aber in Gräfenhausen sehr präsent sind und denen immer mehr Quartiersmöglichkeiten verbaut werden.

### **Abwägung:**

Nach der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Die östlich des Bachlaufs gelegene überbaubare Grundstücksfläche wurde im geänderten Bebauungsplanentwurf zurückgenommen, so dass der Trafoturm seine Funktion als Ausgleichsmaßnahme optimal erfüllen kann. Die Anregungen zur Durchführung und Betreuung der Ausgleichsmaßnahme werden zur Berücksichtigung an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

**Beschlussvorschlag:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

## **A 9 Stellungnahmen hessenArchäologie**

Schreiben des Landesamt für Denkmalpflege, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt, vom 31.08.2015 und 14.03.2016

### **Aussagen der Stellungnahme**

Gemäß Schreiben vom 31.08.2015 kann dem Bebauungsplan vorerst nicht zugestimmt werden, da auf dem beplanten Bereich zwei archäologische Fundstellen bekannt sind. Um die Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu prüfen, wird ein archäologisches Gutachten benötigt, dessen Kosten der Planbetreiber zu tragen hat.

Gemäß Schreiben vom 14.03.2016 werden die zuvor vorgebrachten Bedenken bezüglich der Auswirkung der Planung auf ein vorhandenes Bodendenkmal durch eine facharchäologische Voruntersuchung und Untersuchung (Gutachten) zurückgenommen. Angesichts dessen werden keine grundsätzlichen Bedenken und Änderungswünsche vorgebracht.

Als Hinweis ist der Satz "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden" in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

**Abwägung:**

Der o.g. Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der Grundstückseigentümer ist auf die Forderungen von hessenARCHÄOLOGIE kurzfristig eingegangen und hat eine archäologische Voruntersuchung und eine archäologische Untersuchung auf dem Grundstück durchführen lassen. Die aufgefundenen Befundstrukturen in Erdreich um das Mühlengebäude zeigen, dass der Anbau nach dem Mühlengebäude errichtet und wieder niedergelegt wurde.

Auf Grundlage des Gutachtens hat das Hessische Landesamt für Denkmalpflege -hessenARCHÄOLOGIE- keine Einwände gegen eine Bebauung auf der westlichen Teilfläche des Plangebiets.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A 10 Stellungnahmen Landkreis Darmstadt-Dieburg Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege -Untere Naturschutzbehörde-**

Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägertorstraße 207, 64289 Darmstadt-Kranichstein, vom 02.09.2015 und 30.03.2016

**Zu 10.1: Gewässer und Bodenschutz****Aussagen der Stellungnahme**

Da das Vorhaben in der Zone III B eines Wasserschutzgebiets liegt, wird auf die Schutzgebietsverordnung hingewiesen. Außerdem liegt es zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets; bauliche Anlagen sind nur unter bestimmten Kriterien genehmigungsfähig. Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzen, soweit diese den Zielen des Hochwasserschutzes entgegenstehen, und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist verboten.

Das Planungsgebiet liegt an einem Gewässer; hierzu ist das Wasserhaushaltsgesetz WHG zu beachten. Gewässerunterhaltungsarbeiten dürfen durch Anlagen an Gewässern nicht erschwert werden. 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.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich Hessisches Ried; es ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Gelände hinsichtlich des hohen Grundwasserstandes möglich ist.

Das Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wirtschaft, Abwasser und Abfall ist zu beachten.

Allgemein ist die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen und der Bauleitplanung" zu beachten.

**Abwägung:**

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der östlichen Teilfläche des Plangebiets wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zurückgenommen. Die Bedenken der Behörde zu eventuellen Bauvorhaben in einem Überschwemmungsgebiet sind deshalb hinfällig.

Die Hinweise zu Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet werden zur Kenntnis genommen.

Die Wohnbebauung liegt weder in der Gewässerparzelle noch ist der Bachlauf verrohrt. Der Bachlauf bewältigt den Höhenunterschied am ehemaligen Mühlrad durch eine offene und grobsteinige Wasserrutsche.

Die Kennzeichnung auf die Lage des Plangebiets im räumlichen Geltungsbereich des "Grundwasser- und Bewirtschaftungsplans Hessisches Ried" ist nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen Bedingungen und des hohen Grundwasserstands nicht möglich (s.a. Stellungnahme des RP-Darmstadt vom 10.09.2015).

Die Hinweise und Aussagen der Merkblätter und Arbeitshilfen werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag zu A 10.1:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

#### **Zu 10.2: Brand- und Katastrophenschutz**

##### **Aussagen der Stellungnahme**

Im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 Litern pro Minute mit mindestens 2 Bar erforderlich. Sie muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen problemlos ermöglichen.

##### **Abwägung:**

Es ist keine Veränderung der öffentlichen Erschließung geplant. Die Bebauung des Grundstücks wird höchstens um ein Einzel- bzw. Doppelhaus erweitert. Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden erfüllt. Im Notfall steht auch der Mühlbach als Wasserquelle für Löschwasser zu Verfügung.

**Beschlussvorschlag zu A 10.2:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 10.3: Untere Denkmalschutzbehörde**

##### **Aussagen der Stellungnahme**

Bei einem Abbruch des ehemaligen Mühlengebäudes werden womöglich Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zerstört. Eine Baugenehmigung kann gegebenenfalls erst durch Umsetzung bestimmter Bedingungen erteilt werden:

- Dokumentation des Gebäudes (insbesondere Kellergeschoss) durch eine denk-

malfachlich geeignete Person (Kostenträger ist der Bauherr)

- Bei Feststellung von Denkmälern durch die Bodendenkmalpflege und nach Freilegung und Dokumentation der Denkmäler, kann eine Freigabe für Baumaßnahmen erfolgen.

- Erdarbeiten auf dem Grundstück sind nur mit Zustimmung und Koordination der Bodendenkmalpflege durchzuführen.

#### **Abwägung:**

Mit dem Schreiben vom 21.10.2015 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dargelegt, dass das vorhandene Gebäude kein Kulturdenkmal ist. Ein Hinweis zur Behandlung von Bodendenkmälern bei Abriss des Mühlengebäudes ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.

**Beschlussvorschlag zu A 10.3:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 10.4 : Untere Naturschutzbehörde**

##### **Aussagen der Stellungnahme**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Der Erhalt der Trastation ermöglicht eine vorgezogene Umsetzung der CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

**Beschlussvorschlag zu A 10.4:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **A 11 Stellungnahmen Regierungspräsidium Darmstadt**

Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, vom 10.09.2015 und 24.03.2016

#### **Zu 11.1: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

##### **Aussagen der Stellungnahme**

Im RPS/RegFNP ist nur die Fläche westlich des Mühlbachs als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt. Gegen eine Inanspruchnahme des westlichen Teilbereichs für eine Verdichtung der Bebauung bestehen keine Einwände. Der Teilbereich östlich des Mühlbachs ist als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Östlich daran angrenzend liegt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Hierzu ist die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

#### **Abwägung:**

Die Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt sind sachlich nicht richtig. Der gültige Regionalplan Südhessen 2010 weist sowohl westlich als auch östlich des Bachlaufs ein Vorranggebiet "Siedlung-Bestand" aus. Eine Bebauung östlich des Mühlbachs entsprechend des Bebauungsplanentwurfs vom 01.06.2015 (Beteiligungsstand § 4 Abs. 2 BauGB) wäre regionalplanerisch zulässig, wurde je-

doch in der aktuellen Entwurfsfassung (Stand 21.12.2015) zurückgenommen. Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans besteht von Seiten des RP-Darmstadt aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Weitere Fehlbeurteilungen des gültigen Regionalplans sind für den Bebauungsplanentwurf ohne Relevanz.

**Beschlussvorschlag zu A 11.1:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Zu 11.2: Lärmschutz**

### **Aussagen der Stellungnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich und im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main in der Nachtschutzzone. Jedoch unterliegt der Bebauungsplan keiner Baubeschränkung, da der Geltungsbereich innerhalb des bebauten Ortsteils liegt. Bauliche Vorkehrungen nach § 6 FluglärmG zum passiven Schallschutz sind zu beachten.

### **Abwägung:**

Die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend der Lage in der Nachtschutzzone des Flughafen Frankfurt/Main wurden nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag zu A 11.2:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

## **Zu 11.3: Grundwasser**

### **Aussagen der Stellungnahme**

Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659", sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es besteht Vernässungsgefahr, die es in der Planung zu berücksichtigen gilt. Erforderliche bauliche Vorkehrungen (wie z.B. maximale Einbindetiefe, spezielle Gründungsmaßnahmen) zur Verhinderung von Vernässung, sollen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es ist nachzuweisen, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Erhöht sich durch die neue Bebauung der Wasserbedarf, so sind die Jahresmengen und der Spitzenbedarf zu ermitteln.

Der Begünstigte des Wasserschutzgebietes ist von "Gemeindeverband Gruppenwasserwerk Groß-Gerauer Land" ist in "Zweckverband Wasserwerk Gerauer Land" zu ändern.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist zu beachten, dass ggf. die Einhaltung der Sickerungstrecke von einem Meter zum höchst gemessenen Grundwasserstand nicht gegeben sein kann.

**Abwägung:**

Nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Kennzeichnungen und Hinweise eingearbeitet und angepasst, sodass es seitens des Dezernats (Schreiben vom 24.03.2016) keine grundsätzlichen Bedenken mehr bestehen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der geologischen Bedingungen und des sehr hohen Grundwasserstands, gemäß der Karte "Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen im Versorgungsgebiet der HSE (Hessisches Ried)" nicht möglich ist.

Der Wasserbedarf für das Plangebiet kann durch den derzeitigen Versorger und das vorhandene Netz gedeckt werden.

**Beschlussvorschlag zu A 11.3:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**Zu 11.4: Oberflächengewässer****Aussagen der Stellungnahme**

In der Begründung werden unter dem Abschnitt 6.1 -Wasserwirtschaftliche Belange- "erhebliche fachliche Zweifel an der faktischen Wirksamkeit des Überschwemmungsgebiets" in dem östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs erhoben, ohne diese mit nachprüfbaren Unterlagen zu belegen. Die entsprechende Verordnung zum Überschwemmungsgebiet ist deshalb weiterhin einzuhalten.

Laut Begründung kann nicht verunreinigtes Oberflächenwasser direkt in den Mühlbach eingeleitet werden. Dies widerspricht dem "Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung". Es ist zu begründen, weshalb die Versickerung des Niederschlagwassers nicht möglich ist.

**Abwägung:**

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Überschwemmungsgebiet wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zurückgenommen.

Die Begründung wurde um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit ergänzt. In der erneuten Stellungnahme vom 24.03.2016 wurden keine Bedenken hinsichtlich des Oberflächengewässers geäußert.

**Beschlussvorschlag zu A 11.4:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 11.5: Bodenschutz****Aussagen der Stellungnahme**

Die Nachverdichtung von bereits anthropogen geprägten Flächen wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes befürwortet.

**Beschlussvorschlag zu A 11.5:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 11.6: Bergaufsicht****Aussagen der Stellungnahme**

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen und es befinden sich keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe in der Nähe. Zwar wird das Gebiet von einem "Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kunstwasserstoffen überdeckt", aber es sind keine derartigen Vorhaben bekannt.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbaubehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Beschlussvorschlag zu A 11.6:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 11.7: Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz****Aussagen der Stellungnahme**

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben. In der Begründung ist aber eine Aussage über die Lärmbelastigung der Bundesautobahn A 5 zu treffen.

**Abwägung:**

Die Autobahn A 5 liegt in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet. Die Schallemissionen der A 5 werden durch diesen Abstand sowie durch Abschirmungen von Topografie und Gebäuden so gemindert, dass davon ausgegangen werden kann, dass sie keine Lärmbelastigungen verursachen.

**Beschlussvorschlag zu A 11.7:** Die Begründung wird ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 11.8: Kampfmittel****Aussagen der Stellungnahme**

Der Stadt Weiterstadt liegen keine Informationen vor, die darauf hinweisen, dass im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden könnten. Auf eine örtliche Untersuchung des Plangebiets wird deshalb verzichtet.

**Beschlussvorschlag zu A 11.8:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A 12 Stellungnahmen Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach, vom 07.10.2015 und 16.03.2016

**Aussagen der Stellungnahme**

Die 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." soll in den Be-

bauungsplan aufgenommen werden. Außerdem ist das "Merkblatt über Baumstandorte über und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

**Abwägung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Eine angeregte Festsetzung ist weder erforderlich noch möglich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**B Abwägung zu den Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Stadtverwaltung Weiterstadt die unten aufgeführten Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht oder abgegeben.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Bebauungsplanentwurf wurden von der Öffentlichkeit, bzw. von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

**B 1 Stellungnahme Eheleute Bendfeld**

Schreiben des Herrn Henning Bendfeld und Frau Beate Bendfeld, Oberwiesenweg 6, 64331 Weiterstadt vom 25.08.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

In der Stellungnahme wird die östliche, in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 liegende überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Realisierbarkeit angezweifelt, da das Überschwemmungsgebiet bereits eine höhere Hochwassergefahr als angenommen hat. Eine Reduzierung der Retentionsfläche erhöhe das Hochwasserrisiko für alle Anlieger.

Die Darstellung des Bachbetts in der Planzeichnung entspricht nicht der Realität.

Des Weiteren werden Aussagen zur Historie des Mühlengeländes getroffen, die darlegen, dass die Fläche östlich des Mühlbachs noch nie bebaut war.

**Abwägung:**

Die Aussagen zu den hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen werden von den dafür zuständigen Behörden vertreten. Diese haben dargelegt, dass eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, sondern unter bestimmten Bedingungen möglich ist.

Nach Abwägung der verschiedenen Argumente und Interessen wurde mit Zustimmung des Grundstückseigentümers auf die überbaubare Grundstücksfläche östlich des Mühlbachs, u.a. wegen der sehr schwierigen und aufwändigen Umsetzbarkeit dieser Festsetzung, verzichtet und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht der genaue Bachlauf, sondern die ganze Gewässerparzelle blau dargestellt.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Historie des Mühlengebäudes berichtigt.

**Beschlussvorschlag:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**B 2 Stellungnahme Freye Nordmannen e.V.**

Schreiben des Freye Nordmannen e.V. - Verein für lebendige Mittelalterdarstellung, Oberwiesenweg 6, 64331 Weiterstadt vom 12.08.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

Der Mittelalterverein Freye Nordmannen e.V. legt gegen das geplante Vorhaben Einspruch ein. Der Verein setzt sich zur Erhaltung von historischem Kulturgut ein und kritisiert einen möglichen Abriss des Mühlengebäudes. Zwar ist das Bauwerk (möglicherweise) selbst nicht schützenswert, aber der Standort der Obermühle lässt sich bis ins Mittelalter zurück verfolgen und sollte aus kulturhistorischem Interesse als solcher erhalten bleiben. Ein Abriss, sowie ein Neubau auf den Grundmauern der Mühle, vernichte jede Möglichkeit zu spätere archäologische Untersuchung. Der Verein schlägt einen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Weiterstadt vor, um an dieser historischen und malerischen Stätte ein Heimatmuseum einzurichten. Die Obermühle könne durch Hilfe von ortsansässige Handwerkern, die noch alte Handwerkstechniken beherrschen und durch den Verein und seine bescheidenen Möglichkeiten zu einem belebten Museum, welches die Geschichte erlebbar macht. Auch ein Backhaus wäre hier ergänzend vorstellbar.

**Abwägung:**

Die von hessenARCHÄOLOGIE geforderten archäologischen Untersuchungen wurden durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert. Damit sind die Anforderungen der Archäologie zum jetzigen Zeitpunkt erfüllt. Laut Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.08.2015 ist das vorhandene ehemalige Mühlengebäude kein erhaltenswertes Kulturdenkmal.

Für die Errichtung eines Heimatmuseums an diesem Standort besteht kein kommunaler Bedarf. Eine solche Nutzung wäre jedoch auf Grundlage des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig. Vom Eigentümer des Grundstücks ist ein Abbruch des vorhandenen Gebäudes nicht beabsichtigt.

**Beschlussvorschlag zu B 2:** Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

**B 3 Stellungnahme Herr Tobias Bienau und Herr M. Raiser**

Schreiben des Herrn Tobias Bienau und des Herrn M. Raiser, Mühlstraße 15 und Mühlstraße 17, 64331 Weiterstadt vom 21.08.2015

**Aussagen der Stellungnahme**

In der Stellungnahme werden Bedenken gegenüber einer Bebauung auf der als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Fläche geäußert, die sich bei Hochwasser nachteilig auf die umliegende Bebauung auswirken kann.

Im Plangebiet liegen Brut- und Niststätten von hochrangig geschützten Tierarten, die sich durch eine Veränderung der Bebauung negativ auf die Lebensbedingungen der jeweiligen Tierarten auswirken.

Das Mühlgebäude hat eine erhebliche geschichtliche Bedeutung, da die funktionsweise der Mühle römischer Art war.

Außerdem werden Zweifel am Verfahren geäußert. Laut Stellungnahme ist die Durchführung des Bebauungsplans nach dem beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB rechtswidrig.

**Abwägung:**

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Bachlaufs wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurückgenommen.

Eventuelle Beeinträchtigungen/Störungen der Lebensbedingungen von geschützten Tierarten durch Baumaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans wurden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten (siehe Anlage 2) vorsorglich geprüft. Die in dem Gutachten ermittelten potentiellen Beeinträchtigungen, hier speziell für Vögel und Fledermäuse, werden durch vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahme), die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind, verhindert, bzw. ausgeglichen.

Die Einschätzung, dass das Mühlengebäude eine erhebliche geschichtliche Bedeutung hat, wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde dahingehend nicht geteilt, dass dieses Gebäude keine Denkmalwürdigkeit besitzt. Trotzdem hat der Mühlenstandort ortsgeschichtliche Bedeutung. Dem wird in der Planung Rechnung getragen, indem auf Grundlage des Bebauungsplans die wesentlichen Elemente der Mühlenanlage erhalten werden, bzw. erhalten werden können. Dies sind das ehemalige Mühlengebäude, die Führung und Gestaltung des Mühlbachs sowie die ehemalige Trafostation (Artenschutz).

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde speziell für Planungsfälle dieser Art geschaffen. Die im Baugesetzbuch genannten Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt, so dass das bereits durchgeführte Planungsverfahren rechtskonform ist. Dies wurde auch von den zuständigen Behörden bestätigt.

**Beschlussvorschlag:** Keine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Weiterstadt, 20.04.2016