A 1

EINGEGANGEN
31. Juli 2015
Erl.

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

Abflußregelungs- und Gewässerunterhaltungsverband

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried · Postfach 1751 · 64507 Groß Gerau

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter(in)	Datum
5001ST.SV.4.2/TS / 24.07.2015	We.	Herr Wenner	29.07.2015

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände. Wie in der Begrünung bereits dokumentiert, sind konkrete Baumaßnahmen mit der Aufsichtsbehörde abzustimmen (Überschwemmungsgebiet).

Des Weiteren fordern wir, dass aus Gründen der Gewässerunterhaltung und im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m freizuhalten ist.

Hinweisen möchten wir auch darauf, dass zukünftige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer umgesetzt werden können (ökol. Durchgängigkeit, Verbesserung der Gewässerstruktur).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

W e n n e r
stellv. Betriebsleiter

Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz: Weiterstadt

Hausadresse:
Neuwiesenweg 7
64521 Groß-Gerau
Postfachadresse:
Postfach 1751 · 64507 Groß-Gerau

Telefon: (0 61 52) 4 04 26
Telefax: (0 61 52) 8 35 26
E-Mail: mail@schwarzbachgebiet-ried.de
Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE86 5085 0150 0000 5482 00 BIC: HELADEF1DAS
Kennziffer: 0497

A 1

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

Abflußregelungs- und Gewässerunterhaltungsverband

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried · Postfach 1751 · 64507 Groß Gerau

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter(in)	Datum
5001ST.SV.4.2/TS / 24.07.2015	Mö.	Herr Möhrle	10.08.2015

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre telefonische Nachfrage vom 06.08.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o.g. Telefonat mit unserem Herrn Wenner baten Sie um weitere Auskünfte bezüglich der geforderten Ausweisung eines Gewässerrandstreifens.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Richtig ist, dass mit dem vor einigen Jahren novellierten Hessischen Wassergesetz die klare gesetzliche Forderung nach Ausweisung eines 5 m Gewässerrandstreifens entfallen ist.

Dennoch sind im Wasserhaushaltsgesetz einige Ausführungen getroffen, die letzten Endes die Sicherung eines Gewässerrandstreifens für die Fließgewässer und zwar unabhängig von der Lage inner- oder außerörtlich impliziert. Dies wird einerseits ökologisch und andererseits unterhaltungstechnisch begründet.

Nach § 27 WHG ist nicht nur eine Verschlechterung des bestehenden Gewässerzustandes zu vermeiden, sondern vielmehr zwingend ein guter Zustand zu erreichen. Zur Förderung der Eigendynamik und zur Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen (§ 41 Abs. 1 Nr. 3 WHG) muss dem Gewässer daher ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt werden.

Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz: Weiterstadt

Hausadresse:
Neuwiesenweg 7
64521 Groß-Gerau
Postfachadresse:
Postfach 1751 · 64507 Groß-Gerau

Telefon: (0 61 52) 4 04 26
Telefax: (0 61 52) 8 35 26
E-Mail: mail@schwarzbachgebiet-ried.de
Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE86 5085 0150 0000 5482 00 BIC: HELADEF1DAS
Kennziffer: 0497

A 1

Weiterhin ist in § 41 Abs. 3 geregelt, dass die Anlieger an Gewässern verpflichtet werden können, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Leider mussten wir als gewässerunterhaltungspflichtiger Wasserverband in der Vergangenheit die Erfahrung machen, dass die Gewässer innerorts zunehmend zugebaut wurden und eine Gewässerunterhaltung nahezu unmöglich wird bzw. nur mit hohem Kostenaufwand, den wiederum die Mitgliedskommunen tragen müssen, machbar ist. Insofern muss hier im Hinblick auf später auftretende Nutzungskonflikte frühzeitig gegengesteuert werden.

Die entsprechenden Gesetzespassagen haben wir beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Möhrle
Geschäftsführer

Anlage

Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz: Weiterstadt

Hausadresse:
Neuwiesenweg 7
64521 Groß-Gerau
Postfachadresse:
Postfach 1751 · 64507 Groß-Gerau

Telefon: (0 61 52) 4 04 26
Telefax: (0 61 52) 8 35 26
E-Mail: mail@schwarzbachgebiet-ried.de
Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE86 5085 0150 0000 5482 00 BIC: HELADEF1DAS
Kennziffer: 0497

A 1

Auszug

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

WHG
Ausfertigungsdatum: 31.07.2009
Vollzitat:
"Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.
November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist"
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 15.11.2014 I 1724

§ 27 Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer

(1) Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass
1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

(2) Oberirdische Gewässer, die nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, sind so zu bewirtschaften, dass
1. eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
2. ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

§ 41 Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung

(1) Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers erforderlich ist, haben
1. die Gewässereigentümer Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden;
2. die Anlieger und Hinterlieger zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten, vorübergehend benutzen und aus ihnen Bestandteile für die Unterhaltung entnehmen, wenn diese anderweitig nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beschafft werden können; Hinterlieger sind die Eigentümer der an Anliegergrundstücke angrenzenden Grundstücke und die zur Nutzung dieser Grundstücke Berechtigten;
3. die Anlieger zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person die Ufer bepflanzt;
4. die Inhaber von Rechten und Befugnissen an Gewässern zu dulden, dass die Benutzung vorübergehend behindert oder unterbrochen wird.

Die zur Unterhaltung verpflichtete Person hat der duldungspflichtigen Person die beabsichtigten Maßnahmen rechtzeitig vorher anzukündigen. Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

(2) Die nach Absatz 1 Verpflichteten haben Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.

(3) Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

(4) Entstehen durch Handlungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 Schäden, so hat der Geschädigte gegen die zur Unterhaltung verpflichtete Person Anspruch auf Schadenersatz.

A 1

EINGEGANGEN
10. März 2016

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
Abflußregelungs- und Gewässerunterhaltungsverband

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried · Postfach 1751 · 64507 Groß Gerau

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25 a
64293 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter(in)	Datum
	Mö./Vo	Herr Möhrle	08.03.2016

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“
Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände.

Wir weisen aber auf folgende Punkte hin:

Der Mühlbach weist im Bereich der Grundstücksabgrenzungen großteils Ufermauern auf. Im Hinblick auf den EU-WRRL ist, wo technisch möglich, eine Umgestaltung in eine Naturböschung anzustreben. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die im Mühlbach vorhandene Sohlrampe einer Umgestaltung zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit bedarf.

Die geplante Brückenzufahrt über den Mühlbach zur Grundstückserschließung ist zu gegebener Zeit mit dem Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Möhrle
Geschäftsführer

Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz: Weiterstadt

Hausadresse:
Neuwiesenweg 7
64521 Groß-Gerau
Postfachadresse:
Postfach 1751 · 64507 Groß-Gerau

Telefon: (0 61 52) 4 04 26
Telefax: (0 61 52) 8 35 26
E-Mail: mail@schwarzbachgebiet-ried.de
Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE86 5085 0150 0000 5482 00 BIC: HELADEF1DAS
Kennziffer: 0497

A 2

Von: <Kai.Goebler@hvbg.hessen.de>
Betreff: Bebauungsplan "Am Mühlbach II"
Datum: 4. August 2015 14:49:17 MESZ
An: <planung@eichler-schauss.de>

1 Anhang, 7 KB

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Am Mühlbach II“
Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Göbler

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kai Göbler
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Städt. und ländl. Bodenmanagement
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: +49 (6252) 127 8233
Fax: +49 (611) 327605364
E-Mail: kai.goebler@hvbg.hessen.de
http://www.hvbg.hessen.de

www.grenzen-ueberwinden.de

A 3

EINGEGANGEN
06. Aug. 2015
Erl.

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Eichler + Schauss, Architekten und
Stadtplaner
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 5001ST.SV.4.2/TS
Ihre Nachricht: 24.07.2015
Unser Zeichen: schü

Ansprechpartner: Herr Schützmann
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1245
Telefax: +49 69 2577-1528
Schuetzmann@region-frankfurt.de

31. Juli 2015

Weiterstadt (außerhalb) 18/15/Bp
Bebauungsplanentwurf „Am Mühlenbach II“,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereiches. Wesentliche Auswirkungen auf das Verbandsgebiet sind nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ch. Schützmann

Christoph Schützmann
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG STADT UND KREIS OFFENBACH

ZWO, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau

EINGEGANGEN
13. Aug. 2015
Erl.....

Eichler + Schauss
Liebigstraße 25 A
6429 Darmstadt3

Ansprechpartner:
Andreas Schönherr

Tel.:
06106 / 6995.42

e-mail:
andreas.schoenherr@zwo-wasser.de

Rodgau, 11.08.15
Schö

Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Schr.v.24.07.2015 Az.: 5001ST.SV.4.2/TS

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Planung bestehen unsererseits keine Einwände.
Es befinden sich im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des ZWO.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Schönherr
Sachgebietsleiter

Verbandsvorsitzende:
Gerd Hibbeler
Wilfried Jungbluth

Geschäftsführer:
Bernd Petermann

Anschrift:
Am Wasserwerk 1
63110 Rodgau

Registergericht:
Offenbach/M. HRA 9671
Steuer Nr.: 04422649062

Telefon: 0 61 06 / 69 95-20
Telefax: 0 61 06 / 69 95-60
E-Mail: info@zwo-wasser.de
Internet: www.zwo-wasser.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Langen-Seligenstadt BLZ 506 521 24 Konto-Nr. 01 649 722 IBAN: DE96 5065 2124 0001 6497 22 BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Offenbach BLZ 505 500 20 Konto-Nr. 86 IBAN: DE36 5055 0020 0000 0000 86 BIC: HELADEF1OFF

A 5

EINGEGANGEN
24. Aug. 2015
Erl.....

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8163
E-Mail:
wilhelm.bosch@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: 5001ST.SV.4.2/TS
Ihre Nachricht vom: 24.07.2015
Unser Zeichen: G124/Bo

Datum 19.08.2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Am Mühlbach II"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der Entega AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und HSE Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Falls im Rahmen der Planungen Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, ggf. Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

A 5

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Bereichsleiter Asset Management

i. A. Wilhelm Bosch
Asset Management

A 5

EINGEGANGEN
23. März 2016

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8163
E-Mail:
wilhelm.bosch@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: 5001 VE.ST.4a3/TS
Ihre Nachricht vom: 22.02.2016
Unser Zeichen: G124/Bo

Datum 21.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Am Mühlbach II"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der Entega AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und HSE Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB v. 19.08.2015. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert und wurden in dem von Ihnen als Anlage zugeschickten Beschlussvorschlag zur Abwägung wunschgemäß berücksichtigt.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

ppa. Klaus Andres
Bereichsleiter Netzbetrieb

i. A. Wilhelm Bosch
Asset Management

A 6

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

EINGEGANGEN
25. Aug. 2015
Erl.

HESSEN

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich• 65203 Wiesbaden

Eichler und Schauss
z. H. Herr Schüle
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Aktenzeichen	
Bearbeiter/in	Britta Schack
Durchwahl	(0611) 69 06 – 195
Fax	(0611) 69 06 – 140
E-Mail	b.schack@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	21.08.2015

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, OT Gräfenhausen
Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen. Eine Betroffenheit unserer Behörde ist nicht definitiv zu klären: Der Landkreis Darmstadt-Dieburg wird derzeit nachinventarisiert. Aufgrund der Urlaubszeit, des späten Erhalts und der kurzen Bearbeitungszeit von weniger als 2 Wochen ist eine Prüfung bis zum 04.09.2015 nicht möglich. Eine definitive Aussage zur denkmalschutzrechtlichen Betroffenheit ist erst nach Rücksprache mit unserer Inventarisationsstelle, die erst nach dem 07.09.15 – urlaubsbedingt – wieder besetzt ist, zu leisten. Das Gebäude wurde bereits von außen besichtigt, allerdings war das Innere bisher nicht zugänglich, sodass keine entgültige Entscheidung getroffen werden konnte.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an dem historischen Gebäude empfehlen wir jetzt schon, die Baugrenze im südlichen Bereich der Kontur des Mühlengebäudes anzupassen, um den Standort der Mühle ablesbar zu machen und ggf. den älteren historischen Keller erhalten zu können. Vorstellbar wäre die angedachte C-Form in verkleinerter Form.

Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE aus unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten. Auch wir behalten uns eine weitere Stellungnahme bei definitiver Feststellung des Denkmalwertes vor.

Bitte richten Sie Antwortschreiben zukünftig an Herrn Bezirkskonservator Frank Aulbach.

Mit freundlichen Grüßen,
i. A. B. Schack
Britta Schack

65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich, Westflügel
Telefon (06 11) 69 06 - 0
Telefax (06 11) 69 06 140
E-Mail: info@denkmalpflege-hessen.de

DFS Deutsche Flugsicherung

A 7

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 01.09.2015
SIS/ND Aktenzeichen: 201501597

Bezeichnung der Maßnahme:	Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen: Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II"
Art der Maßnahme:	Bebauungsplan
	Bauherr:
Name:	
Adresse:	
E-Mail:	
	Anfrage von:
Aktenzeichen:	5001ST.SV.4.2/TS
Datum:	24.07.2015
Name:	Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner
Adresse:	Liebigstraße 25 A, 64293 Darmstadt
E-Mail:	planung@eichler-schauss.de
	Objekt
Dauer:	unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet ist ca. 10,9 km von unserer Radaranlage Frankfurt Süd [FFS] entfernt. Aufgrund der Entfernung, der Art und Höhe der vorgesehenen Bebauung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler

CSC Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

i. A. Yann Moupinda

CSC Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von Peter Hessler am 01.09.2015)

EINGEGANGEN
21. März 2016

A 7

DFS Deutsche Flugsicherung

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 21.03.2016
SIS/ND Aktenzeichen: 201600466

Bezeichnung der Maßnahme:	Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen: Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II"
Art der Maßnahme:	Bebauungsplan
	Bauherr:
Name:	
Adresse:	
E-Mail:	
	Anfrage von:
Aktenzeichen:	5001 VE.SV.4.a3/TS
Datum:	22.02.2016
Name:	Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner
Adresse:	Liebigstraße 25 A, 64293 Darmstadt
E-Mail:	planung@eichler-schauss.de
	Objekt
Dauer:	unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt ca. 12 km von unserer Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler

Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

i. A. Jekaterina Weber

Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von Peter Hessler am 21.03.2016)

A 8

BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ in Hessen e.V.
Wittelsbacherstr. 8a
35034 Marburg

BUND FÜR UMWELT UND NATUSCHUTZ in Hessen e.V.
Triftstr. 47
60528 Frankfurt/M

DEUTSCHE GEBIRGS UND WANDERVEREINE LV Hessen e.V.
Verteilerstelle Götz
Erbismühlenweg 25
61276 Weilrod

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V.
Lindenstr. 5
61209 Echzell

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND LV Hessen e.V.
Friedenstr. 26
35578 Wetzlar

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD LV Hessen e.V.
Rathausstr. 56
65185 Wiesbaden

Eichler + Schauss

planung@eichler-schauss.de

Alsbach-Hähnlein, den 02.09.2015
Tel. 06257-83737

Zu: 5001ST.SV.4.2/TS vom 24.07.2015

Stadt Weiterstadt
BP „Am Mühlbach II“

Sehr geehrte Damen und Herren
vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.
die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar und im Auftrag der im Kopf genannten Verbände.
Verdichtung ist in unserem Sinn. Die ehemalige Trafostation sollte im Baufenster freigestellt bleiben, um die geplante Funktion erfüllen zu können. Ob Mauersegler die Ersatzquartiere von der Höhe her annehmen, müsste die Praxis beweisen. Die Breitflügelfledermaus (leider nicht erfasst) war in Gräfenhausen immer sehr präsent. Für sie sollte am Turm eine Quartiermöglichkeit geschaffen werden, weil durch die allgemeine Gebäudesanierung immer mehr Quartiere verlorengehen.
Werden die Abstände nach der Wasserrahmenrichtlinie eingehalten?
Nach der Aufrüstung und einem eventuellen Monitoring könnte die örtliche NABU-Gruppe die Betreuung der ehemaligen Trafostation übernehmen, wenn das gewünscht wird. Ein Zugang zum kleinen Dachraum sollte von innen möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Boehm
Karlstr. 10
Alsbach-Hähnlein

A 8

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND Hessen • Geleitsstraße 14 • 60599 Frankfurt am Main

EINGEGANGEN
10. März 2015

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Landesverband
Hessen e.V.

März 2015

Adressänderung BUND Hessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., ist umgezogen.

Bitte notieren Sie folgende neue Adresse der BUND-Geschäftsstelle Hessen*:

BUND
Landesverband Hessen e.V.
Geleitsstr. 14
60599 Frankfurt

Die Telefon- und Emailkontakte haben sich nicht geändert.

Mit freundlichen Grüßen

M. Mischke

Monika Mischke

BUND Hessen e.V.
Landesgeschäftsstelle
Geleitsstraße 14
D-60599 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 67 73 76-0
Telefax: 069 / 67 73 76-20
E-Mail: bund.hessen@bund-hessen.de
www.bund-hessen.de

Zu erreichen
ab Frankfurt/M. Hbf mit den
S-Bahn-Linien 3, 4, 5 und 6
über Haupt- und Konstablerwache
bis Haltestelle Lokalbahnhof

Geschäftskonten
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN DE69 4306 0967 8013 6150 00
BIC GENODEMIGLS

Triodos Bank N. V. Deutschland
IBAN DE92 5003 1000 1003 6810 05
BIC TRODDEF1

Spendenkonto
Frankfurter Sparkasse
IBAN DE46 5005 0201 0000 3698 53
BIC HELADEF1822

Anerkannter Naturschutzverband
nach Bundesnaturschutzgesetz

A 9

hessen ARCHÄOLOGIE
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

EINGEGANGEN
03. Sep. 2015
Erl.

HESSEN

hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt

Eichler + Schauss
Liebigstraße 25 A

64 293 Darmstadt

Aktenzeichen	A 1.5 Da 624/2015
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	06151 1658-16
Fax	06151 1658-19
E-Mail	archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	5001ST.SV.4.2/TS
Ihre Nachricht	24.07.2015
Datum	31.08.2015

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, ST Gräfenhausen
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich zwei archäologische Fundstellen (Mühle mit Vorgängerbebauung bis ins Hochmittelalter, römischer/mittelalterlicher Straßenverlauf) bekannt sind.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Becker M.A.
Bezirksarchäologe

hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 06151 1658-16, Fax 06151 1658-19
E-Mail: archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

A 9

hessen ARCHÄOLOGIE
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

EINGEGANGEN
16. März 2016
Erl

HESSEN

hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt

Eichler + Schauss
Architektur und Stadtplanung
Liebigstraße 25 A

64 293 Darmstadt

Aktenzeichen	A 1.5 Da 254/2016
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	06151 1658-16
Fax	06151 1658-19
E-Mail	archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	5001 VE.ST.4a3/TS
Ihre Nachricht	22.02.2016
Datum	14.03.2016

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, ST Gräfenhausen
Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in unserer Stellungnahme vom 31.08.2015 vorgebrachten Bedenken bzgl. der Auswirkungen der Planung auf ein im Geltungsbereich des B-Plans vorhandenes Bodendenkmal ist durch die zwischenzeitlich durchgeführte und dem B-Plan beiliegende facharchäologische Voruntersuchung (Gutachten) geklärt. Die in diesem Zusammenhang nachgewiesene Denkmalsubstanz wurde im Rahmen der Untersuchung dokumentiert.

Vor diesem Hintergrund werden gegen die o. a. Maßnahme von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Becker M.A.
Leiter der Außenstelle Darmstadt
hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 06151 1658-16, Fax 06151 1658-19
E-Mail: archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

A 10

EINGEGANGEN
11. Sep. 2015
Erl.....

Region der Zukunft
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege
-Untere Naturschutzbehörde-

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 1502

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
Telefax: (06151) 881-22 29
E-Mail: l.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 95
Internet: http://www.ladadi.de/

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiterin	Datum
	411-TÖB-62/8	Frau Kreher	2. September 2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Am Mühlbach II“, STT Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Eichler + Schauss vom 24. Juli 2015, Az.: 5001ST.SV.4.2/TS

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer und Bodenschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1970 S. 2317, 1. Änderung StAnz.: 38/1992 S. 2500) verwiesen.

Das Vorhaben liegt zum Teil (östlich des Mühlbaches) innerhalb des mit Verordnung vom 25.06.2013 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches.

...2

A 10

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Lediglich im Einzelfall ist die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet genehmigungsfähig. Die Genehmigung kann von der zuständigen Behörde nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben gemäß § 78 Abs. 3 WHG

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,

2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Ist für das Vorhaben eine Baugenehmigung nach der Hessischen Bauordnung erforderlich, so entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Benehmen mit der Wasserbehörde. Den Bauvorlagen sind die o. a. Nachweise (Ziffern 1. bis 4.) daher zwingend beizulegen.

Weiterhin sind auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

Gemäß § 27 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer und guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Der Mühlbach ist ein Gewässer mit mäßiger bis schlechter Strukturgüte. Der gute ökologische Zustand ist daher anzustreben. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Wohnbebauung aus dem Bereich der eigentlichen Gewässerparzelle herauszunehmen. Um den guten ökologischen Zustand des Gewässers wieder herzustellen und die Durchgängigkeit des Gewässers zu verbessern, ist eine Offenlegung des verrohrten Bereiches des Mühlbaches geboten. Hierfür ist ein Plangenehmigungs- bzw. Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG erforderlich, das durch Vorlage geeigneter Antragsunterlagen beim Fachgebiet Gewässer- und Bodenschutz zu beantragen ist. Das Vorhaben sollte vorab mit dem Fachgebiet Gewässer- und Bodenschutz abgestimmt werden.

Abrissmaterialien oder Baumaterialien dürfen nicht unsachgemäß in das Gewässer gelangen und es belasten. Es sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu ergreifen. Bei der Abbruchmaßnahme anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Baustelleneinrichtungen sowie die Er-

...3

A 10

richtung von Abstell- und Lagerplätzen dürfen nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfolgen. Auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Gewässer einzuhalten.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Auf die hohen Grundwasserstände und die bestehende Vernässungsgefahr im Plangebiet wird in den Unterlagen hingewiesen. Falls im Rahmen der Baumaßnahme temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Für die Errichtung einer Brücke oder eines Steges ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Fachgebiet Gewässer- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll in den Mühlbach eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern es sich nicht um einen Gemeingebrauch (§ 25 WHG i. V. m. § 19 HWG) handelt. Das Vorhaben ist vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. In jedem Fall ist jedoch zu gewährleisten, dass die Einleitung hydraulisch und stofflich schadlos erfolgt.

Sofern Dachflächen mit Kupfer, Zink oder Bleich gedeckt werden soll, ist darauf zu achten, dass diese Metalle beschichtet sind.

Die Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sollen wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Sofern der Restabfluss gezielt versickert werden soll, ist gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Versickerung sollte vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Die Versickerung muss grundsätzlich schadlos erfolgen. Wir weisen explizit darauf hin, dass vor einer Festsetzung im Bebauungsplan zu prüfen ist, ob eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten überhaupt möglich ist. Neben der erforderlichen Durchlässigkeit des Bodens muss ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen den Sohlen der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand gegeben sein. Ansonsten kann eine Versickerung nicht erlaubt werden. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätz-

...4

A 10

lich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).

Sofern Boden- oder Recyclingmaterial im Zuge des Bauvorhabens als Gründung oder Auffüllung genutzt werden soll, ist die Qualität des Materials vorab mit dem Fachgebiet Gewässer- und Bodenschutz abzustimmen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet unter Umwelt & Verbraucher → Gewässer- und Bodenschutz → Vorschriften & Merkblätter heruntergeladen werden.

Weitere allgemeingültige wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind dem angehängten Merkblatt zu entnehmen.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern die vorgenannte Löschwassermenge bereits durch die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Stellungnahme

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Baumaßnahme befindet sich in einem denkmalpflegerischen Interessensbereich.

...5

Es ist damit zu rechnen, dass bei einem eventuellen Abbruch des ehemaligen Mühlengebäudes (Mühlstraße 19), Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Von daher erteilt die Denkmalschutzbehörde ihre Genehmigung nach §§ 16 ff HDSchG zum oben bezeichneten Vorgang mit folgenden Bedingungen, die in eine Baugenehmigung aufzunehmen sind:

Bedingung nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz (§§ 7, 18)

2. Vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten ist auf Kosten der Bauherrschaft eine, durch eine denkmalfachlich geeignete Person/Personen, Dokumentation des Gebäudes, insbesondere des Kellergeschosses, bzw. des Gründungsbereiches, anzufertigen.

3. Nach Abschluss der Voruntersuchung stellt die Bodendenkmalpflege fest, ob Denkmäler erfasst sind.

4. Sind Denkmäler erfasst, erhält die Bodendenkmalpflege Zeit und Gelegenheit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Bodendenkmalpflege begonnen werden.

5. Die Durchführung von Erdarbeiten bedarf grundsätzlich der vorherigen Zustimmung und ständigen Koordination der Bodendenkmalpflege.

Hinweise:

Zuwiderhandlungen gegen diese Bedingungen können als Ordnungswidrigkeit nach § 27 HDSchG oder § 76 HBO geahndet werden, wobei im Einzelfall eine Geldbuße bis zu 500.000 € verhängt werden kann.
Zuwiderhandlungen können auch zu einer sofortigen Baueinstellung nach § 71 HBO führen.
Diese Bedingungen können nicht getrennt, sondern nur mit der Baugenehmigung zusammen angefochten werden.
Anmerkung zur vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG (Punkt 1)
Die Voruntersuchung kann in den Baugrubenaushub eingebunden werden.
Es wird daher empfohlen, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Herrn Dr. Göldner, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt Kontakt aufzunehmen (Tel.: 06151-165816), um das Vorgehen abzustimmen.

Untere Naturschutzbehörde

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt und nochmals überarbeitet (siehe Ergänzungsblatt „Artenschutz“ vom 24.07.2015). Durch den Erhalt der ehemaligen Trafo-Station im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die erforderlichen CEF-Maßnahmen dort umgesetzt werden.

...6

A 10

Untere Verkehrsbehörde
Ländlicher Raum
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Heimer

Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasser- und bodenschutzrechtliche Belange

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind, nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Abs. 1 Satz 1 und 2, die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Eine Ausnahme ist im Einzelfall vorher bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Liegt das Vorhaben an einem Gewässer ist zu beachten, dass der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG nicht durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch überplant werden darf. Für die Ausweisung von Baugebieten sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist eine Genehmigung der jeweils zuständigen Behörde erforderlich.

Liegt das Vorhaben in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, sind die Vorgaben der jeweils gültigen Fassung der Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage zu beachten.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Sofern das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, sind die stark schwankenden Grundwasserstände vom Planungsträger zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Nutzung von Grundwasser zum Betrieb einer Erdwärmsonde oder einer geothermischen Brunnenanlage ist erlaubnispflichtig.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter www.hmuelv.hessen.de → Umwelt → Bodenschutz → Vorsorgender Bodenschutz → Auf- und Einbringen von Materialien → Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.

A 10

In Durchschrift:

Architekt und Stadtplanung
Eichler + Schauss
Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt

Mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Im Auftrag

Dr. Heimer

A 10

EINGEGANGEN
01. April 2016
Erl

Region der Zukunft
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege
-Untere Naturschutzbehörde-

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 1502

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
Telefax: (06151) 881-22 29
E-Mail: l.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 95
Internet: http://www.ladadi.de/

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiterin	Datum
	411-TÖB-62/8	Frau Kreher	30. März 2016

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“, Stadtteil Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Eichler + Schauss vom 22. Februar 2016, Az.: 5001 VE.ST.4a3/TS

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Das Vorhaben wurde erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Änderungen betreffen das naturschutzfachliche Kapitel.

Die wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange wurden von uns mit der Stellungnahme des Landkreises vom 02.09.2015 übermittelt, sie gelten weiterhin.

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag. 08:00 - 12:00
14:00 - 17:00 Uhr

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 50850150 0000549096

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 50852651 0033200114

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609
BIC PBNKDEFF
IBAN DE50 50010060 0011544609

A 10

Die textlichen Festsetzungen enthalten **nicht** alle Punkte unserer Stellungnahme, nachfolgendes wird noch Mal explizit erwähnt.

Das Vorhaben liegt zum Teil (östlich des Mühlbaches) innerhalb des mit Verordnung vom 25.06.2013 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Lediglich im Einzelfall ist die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet genehmigungsfähig. Die Genehmigung kann von der zuständigen Behörde nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben gemäß § 78 Abs. 3 WHG

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Wir greifen dazu auch die Einlassungen der Oberen Wasserbehörde auf, dass Einzelvorhaben baurechtlich zulässig sind, aber wasserrechtlich abgelehnt werden können und Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Weiterstadt geltend gemacht werden können.

In den textlichen Festsetzungen wird auch nicht auf hohe Grundwasserstände bzw. nicht auf die Lage im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659) hingewiesen und auch nicht die Information zur Niederschlagswasserableitung unserer Stellungnahme aufgegriffen.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.
Sofern die vorgenannte Löschwassermenge bereits durch die vorhandene Infrastrukturmaßnahme zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

A 10

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Naturschutzbehörde

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Die Untere Naturschutzbehörde verweist noch einmal auf den Inhalt der Stellungnahme vom 1. September 2015.

Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Stellungnahme

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Baumaßnahme befindet sich in einem denkmalpflegerischen Interessensbereich.

Es ist damit zu rechnen, dass bei einem evtl. Abbruch des ehemaligen Mühlengebäudes (Mühlstraße 19), Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Von daher erteilt die Denkmalschutzbehörde ihre Genehmigung nach §§ 16 ff HDSchG mit folgenden Bedingungen:

Bedingung nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz (§§ 7, 18)

1. Vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten ist auf Kosten der Bauherrschaft eine, durch eine denkmalfachlich geeignete Person/Personen, Dokumentation des Gebäudes, insbesondere des Kellergeschosses, bzw. des Gründungsbereiches, anzufertigen.
2. Nach Abschluss der Voruntersuchung stellt die Bodendenkmalpflege fest, ob Denkmäler erfasst sind.
3. Sind Denkmäler erfasst, erhält die Bodendenkmalpflege Zeit und Gelegenheit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Bodendenkmalpflege begonnen werden.
4. Die Durchführung von Erdarbeiten bedarf grundsätzlich der vorherigen Zustimmung und ständigen Koordination der Bodendenkmalpflege.

A 10

Hinweise

Zuwiderhandlungen gegen diese Bedingungen können als Ordnungswidrigkeit nach § 27 HDSchG oder § 76 HBO geahndet werden, wobei im Einzelfall eine Geldbuße bis zu 500.000 € verhängt werden kann. Zuwiderhandlungen können auch zu einer sofortigen Baueinstellung nach § 71 HBO führen. Diese Bedingungen können nicht getrennt, sondern nur mit der Baugenehmigung zusammen angefochten werden.

Anmerkung zur vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG (Punkt 1)

Die Voruntersuchung kann in den Baugrubenaushub eingebunden werden. Es wird daher empfohlen, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Herrn Thomas Becker, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt Kontakt aufzunehmen (Tel.: 06151/165816), um das Vorgehen abzustimmen.

Ländlicher Raum
Schulservice
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.: Dr. Fischbach

A 10

In Durchschrift:

Architekt und Stadtplanung
Eichler + Schauss
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A 11

Regierungspräsidium Darmstadt

HES

EINGEGANGEN
10. Sep. 2015

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:	**Az. III 31.2-61d 02/01- 124**
Zeichen d. Planungsbüros:	5001St.SV.42/TS
Nachricht vom:	24. Juli 2015
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.16
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum:	10.September 2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt Dieburg

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach"

Beteiligung nach § 4 (2) iVm. §13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 weist nur für den Bereich westlich der Bachparzelle und westlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Vorrang Siedlung Bestand aus. Gegen eine Inanspruchnahme dieses Teilbereiches für eine Verdichtung der Bebauung habe ich keine Einwände. Das Überschwemmungsgebiet selbst ist mit Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen und daran östlich angrenzend ist Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Dazu verweise ich auf die Anpassungspflicht des Baugesetzbuches im §1 (4) BauGB.

Die Fläche liegt auch im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiet und im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt Main in der Nachtschutzzone. Insoweit sind die Baubeschränkungen des § 5 FluglärmG und sonstige Beschränkungen gem. § 6 FluglärmG grundsätzlich zu beachten. Vorliegend unterliegt die geplante Bebauung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 FluglärmG jedoch keiner Baubeschränkung, da die geplanten Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden sollen. Auf die nach § 6 FluglärmG vorgesehenen baulichen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz weise ich hin.

A 11

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden **naturschutzfachlichen** Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind 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", zu beachten. Ich bitte deshalb einen entsprechenden Hinweis in den Textteil aufzunehmen.

Im gesamten Plangebiet ist mit **sehr hohen Grundwasserständen** zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten). Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Möglichkeit der Festsetzung der erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe, spezielle Gründungsmaßnahmen – sollte genutzt werden um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (Flurabstände 0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Die entsprechende Kennzeichnung ist vorzunehmen.

In den Unterlagen sind keine Angaben zum Wasserbedarf enthalten. Sollte sich der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets gegenüber dem Bestand erhöhen, ist dieser zu ermitteln. Zu ermitteln ist die benötigte Jahresmenge und der Spitzenbedarf. Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre oder der mit dem Wasserversorger vereinbarten Menge die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird hingewiesen. Die Verordnung ist vom 22. Oktober 1970 (StAnz. 49/1970 S. 2317). Der Begünstige des Wasserschutzgebietes ist von „Gemeindeverband Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land"" in „Zweckverband Wasserwerk „Gerauer Land"" zu ändern (geändert am 14. August 1992, StAnz. 38/1992 S. 2500).

Den Unterlagen entnehme ich, dass keine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist. Sollte eine Versickerung doch in Betracht kommen, weise ich darauf hin, dass ggf. die Einhaltung der Sickerstrecke von einem Meter zum höchst gemessenen Grundwasserstand nicht gegeben sein könnte.

Oberflächengewässer

Für den Mühlbach wurde mit „Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches in den Städten Darmstadt, Weiterstadt und Groß-Gerau sowie der Gemeinde Büttelborn (kreisfreie Stadt Darmstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Kreis Groß-Gerau) - siehe StAnz. 29/2013 S. 893 - ein Überschwemmungsgebiet festgestellt.

A 11

Unter Abschn. 6.1 - Wasserwirtschaftliche Belange - der Begründung werden erhebliche fachliche Zweifel an der faktischen Wirksamkeit des Überschwemmungsgebietes in dem hier in Rede stehenden Bereich erhoben, ohne dies mit nachprüfbaren Unterlagen zu belegen. Die vorgenannte Verordnung mit der entsprechenden Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist deshalb für diesen Bereich auch weiterhin einzuhalten.

Nach Abschn. 7.2 - Ver- und Entsorgung des Plangebiets - der Begründung soll nicht verunreinigtes Oberflächenwasser direkt in den Mühlbach eingeleitet werden. Dies widerspricht dem Abschn. 2.4.2.3 - Versickerung des Niederschlagswassers - des *„Erlasses mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung"* (siehe http://www.rp-darmstadt.hessen.de > Umwelt & Verbraucher > Gewässer- und Bodenschutz > Vorschriften&Merkblätter). Es ist deshalb nachzuweisen, aus welchen Gründen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz:

Die überplante Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und beugt der Neuinanspruchnahme anderer Flächen vor. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird dies begrüßt.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

A 11

Von den Dezernaten **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** und **Immissionsschutz** werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714.Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karin Schwab

Regierungspräsidium Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:	**Az. III 31.2-61d 02/01- 124**
Zeichen d. Planungsbüros:	5001VE.ST4a3/TS
Nachricht vom:	22. Februar 2016
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.16
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum:	24. März 2016

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt Dieburg

Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II", Gräfenhausen

Beteiligung nach § 4 a (3) iVm. §13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

regionalplanerisch verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.September 2015, die ich hier noch einmal wiederhole und ergänze:
Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 weist nur für den Bereich westlich der Bachparzelle und westlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Vorrang Siedlung Bestand aus. Gegen eine Inanspruchnahme dieses Teilbereiches für eine Verdichtung der Bebauung habe ich keine Einwände. Das Überschwemmungsgebiet selbst ist mit Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen und daran östlich angrenzend ist Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Dem wurde jetzt Rechnung getragen, in dem für diesen Bereich keine Baufläche mehr festgesetzt werden soll, sondern private Grün- und Freifläche.

Die Fläche liegt auch im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiet und im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt Main in der Nachtschutzzone. Insoweit sind die Baubeschränkungen des § 5 FluglärmG und sonstige Beschränkungen gem. § 6 FluglärmG grundsätzlich zu beachten. Vorliegend unterliegt die geplante Bebauung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 FluglärmG jedoch keiner Baubeschränkung, da die geplanten Wohnungen innerhalb der

A 11

im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden sollen. Auf die nach § 6 FluglärmG vorgesehenen baulichen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz weise ich hin.

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden **naturschutzfachlichen** Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:
Allgemeines
Der Abschn. 1 (Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) der Begründung ist um die Angabe der Flur Nr. 2 zu ergänzen.
Im Abschn. 3 (Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen) muss es heißen „Wasserhaushaltsgesetz (WHG) …… 15. November 2014 ……".

Immissionsschutz
In der Begründung ist eine Aussage über die Lärmbelastung, ausgehend von der BAB 5, zu treffen.

Von den Dezernaten **Grundwasser**, **Oberflächengewässer**, **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** und **Bodenschutz** werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Bergaufsicht
Da sich keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt meine Stellungnahme vom 10. September 2015 weiterhin.

Einen Hinweis zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karin Schwab

A 12

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Referenzen
Ansprechpartner Christine Wust (Christine Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 07.10.2015
Betrifft Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“, Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum

Empfänger

Seite

Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Datum

Empfänger

Seite

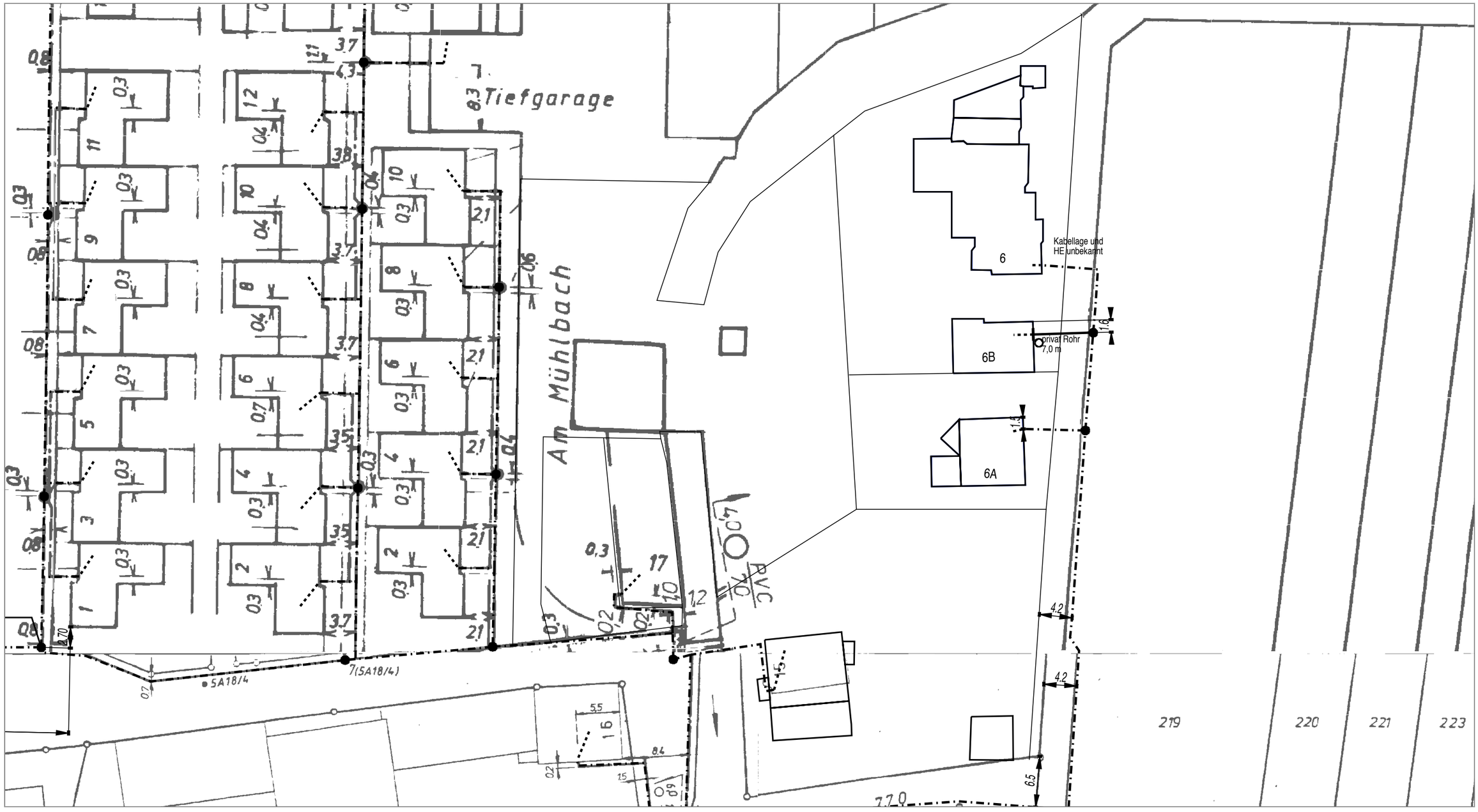
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.

Jennifer Stelzel Christine Wust



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Mainz				
ONB	Weiterstadt	AsB	5		
Bemerkung:		VsB	6151 A	Sicht	Lageplan
		Name	Wust Christine (DTT TI NL	Maßstab	1:500
		Datum	06.10.2015	Blatt	1

A 12

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Eichler + Schauss
Architektur und Stadtplanung
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Referenzen
Ansprechpartner Christine Wust (Christine Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 16.03.2016
Betrifft Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“, Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 07.10.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.

Christine Wust Jennifer Stelzel

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach | Besucheradresse: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Telefon: 06131 96-8062 | Telefax: 0391 580248120| Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-0GP

A 12

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Eichler + Schauss
Architektur und Stadtplanung
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Referenzen
Ansprechpartner Christine Wust (Christine Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 16.03.2016
Betrifft Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“, Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 07.10.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.

Christine Wust Jennifer Stelzel

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach | Besucheradresse: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Telefon: 06131 96-8062 | Telefax: 0391 580248120| Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-0GP

B 1

Dipl.-Ing. B. + Prof. H. Bendfeld, Oberwiesenweg 6, 64331 Weiterstadt, Tel. 06150-520 565

20.07.2015

Stadt Weiterstadt
z.H. Herrn Bürgermeister Ralf Möller

Betreff: Bebauungsplanänderung „Am Mühlbach" in Weiterstadt-Gräfenhausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Möller,

wir melden schwerwiegende Bedenken gegen die Durchführung des o.g. Verfahrens nach § 13a BauGB ohne vorzeitige Einbeziehung der Träger Öffentlicher Belange an.

Begründungen
1.
Der Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II" sieht eine **Bebauung im festgesetzten Überschwemmungs-Gebiet** vor, und erhöht somit die **Hochwassergefahr für große Bereiche der unterhalb liegenden Bebauung**. Im letzten Jahrhundert gab es vier große Überschwemmungsereignisse.

Die Fläche direkt am Mühlbach, östlich der Obermühle, ist **seit Jahrhunderten nachweislich unbebaut**, und wurde als solche auch in den seit 1982 gültigen Bebauungsplan übernommen. Das Sägewerk stand auf der **westlichen** Seite.

Bevor im Zuge einer Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB vorschnell Tatsachen geschaffen werden, sollten mögliche Gefährdungen für unterhalb gelegene Siedlungsgebiete dringend **wasserrechtlich überprüft** werden. Untersuchungen und Berichte der zuständigen Wasserbehörden sollten Aussagen über Möglichkeiten der Gefahr-Abwendung enthalten. Bauliche Vorkehrungen und eventuell erforderliche Ausgleichsflächen sollten im Bebauungsplan aufgeführt sein, **bevor** er zur Beschlußfassung vorgelegt wird.

Es ist fraglich, ob der vorliegende Bebauungsplanentwurf Rechtsgrundlage für zukünftige Bebauung werden kann, da die vorgesehene Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil gegen rechtsbindende Vorgaben von § 78 WHG verstößt, und die Vorgaben des Minister-Erlasses vom 30.07.2014 „Wasserrechtliche Belange in der Bauleitplanung" nicht berücksichtigt wurden.

2.
Der Bebauungsplanentwurf sieht den Abriß des historischen Mühlengebäudes vor.
In dem seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbach – Neufassung" ist Bestandsschutz für die ca 600 Jahre alte Mühle vorgesehen. **In allen bisherigen Baueingaben seit ca 20 Jahren sollte die äußere Gestalt des Mühlengebäudes im Wesentlichen erhalten bleiben.**

Bisher gab es deshalb keine Veranlassung, Denkmalschutzbehörden einzuschalten. Durch die Vorlage des neuen Bebauungsplanentwurfs ist dies nun dringend erforderlich.

Die wechselvolle Geschichte der Obermühle ist eng verbunden mit der Geschichte von Gräfenhausen und gibt Zeugnis über Ereignisse aus 600 Jahren Ortsgeschichte. **Es steht außer Zweifel, dass dieser Ort für Gräfenhausen eine Kulturhistorische Bedeutung hat.**

Diese würde ein für allemal ausgelöscht, wenn das optisch deutlich wahrnehmbare dominante Mühlengebäude abgerissen würde. **Die Obermühle und ihre Bedeutung für Gräfenhausen würde innerhalb weniger Jahre aus dem Bewußtsein der Einwohner verschwinden.**

Durch Erhalt und Ausbau des Mühlengebäudes könnte die Identität des Platzes für die Nachwelt erhalten bleiben, bei sogar besserer Grundstücksausnutzung als im vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Ing.Beate Bendfeld und Prof. Henning Bendfeld

B 1

Dipl.Ing. B. Bendfeld und Prof. H. Bendfeld, Oberwiesenweg 6, 64331 Weiterstadt, Tel. 06150-520565

25.08.2015

Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

EINGANG
26. AUG. 2015
Technische Verwaltung

Betreff: **Bebauungsplan „Am Mühlbach II" Weiterstadt-Gräfenhausen.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nachbarn und Planer vorort erheben wir hiermit Einspruch gegen die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13a BauGB.

Die Planung wurde zum Nachteil der Allgemeinheit ohne Umweltprüfung erstellt. Etliche Gesetze im Interesse und zum Schutz der betroffenen Bevölkerung wurden nicht beachtet.

Die östliche Baufläche liegt in einem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet.
Die Hochwassergefahr ist höher als angenommen.
Die Darstellung des Bachbetts im Plan entspricht nicht der Realität.
Zum Schutz der Nachbarbebauung ist eine vorherige hydrologische Untersuchung erforderlich.

Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthält mehrere gravierende Falschaussagen, und darauf folgend falsche Schlußfolgerungen.

Es handelt sich nicht um Umwandlung einer Fläche, die immer schon bebaut war, sondern um einen in mehrfacher Hinsicht sensiblen Bereich, dessen Bebaubarkeit neu begründet werden soll.

Mit dem geplanten Abriß der Obermühle soll ein im Interesse der Öffentlichkeit kulturhistorisch wichtiger Ort zerstört werden, ohne vorher wenigstens untersucht und dokumentiert zu werden.

Falls die Planung in der vorliegenden Form ohne sorgfältige und nachvollziehbare Umweltprüfung Rechtskraft erhalten soll, beantragen wir die Überprüfung gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung.

Unser Einspruch betrifft nicht generell das Vorhaben, das Grundstück bebauen zu wollen, sondern die fehlende Untersuchung und Berücksichtigung der Folgen dieses Vorhabens für die Allgemeinheit.

Mit freundlichen Grüßen

Prof.Dipl.Ing. Henning Bendfeld

Dipl.Ing. Beate Bendfeld

Anlagen: **Belange des Hochwasserschutzes im Interesse der umliegenden Bebauung**, 8 Seiten
Belange eines kulturhistorisch für Gräfenhausen wichtigen Ortes, 7 Seiten

Dipl.Ing. B. Bendfeld, Prof. H. Bendfeld, Oberwiesenweg 6, 64331 Welterstadt, Tel. 06150-520565

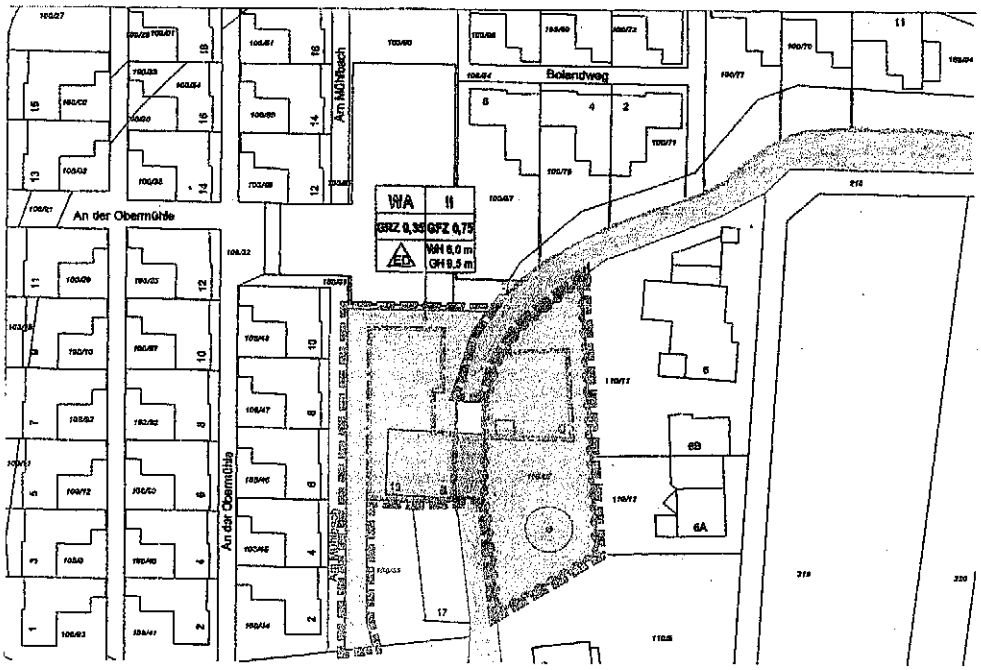
Belange des Hochwasserschutzes im Interesse der umliegenden Bebauung

Die Hochwassergefahr ist wesentlich höher als angenommen. Im letzten Jahrhundert gab es **vier** große Überschwemmungen: 1925, 1932, 1965 und 1978. Durch das geplante Bauvorhaben direkt am östlichen Mühlbachrand wird das Bachbett noch weiter eingeengt, und die Größe der Überschwemmungsfläche wird fast auf die Hälfte reduziert. Im Hochwasserfall wird sich infolge dessen das Wasser noch stärker anstauen, und die umliegende Bebauung wird noch stärker betroffen sein als bei den vier Überschwemmungs-Ereignissen des letzten Jahrhunderts.

Die geplante Baufläche auf der östlichen Bachseite befindet sich in einem seit 2013 rechtskräftigen, vom RP Darmstadt an dieser Stelle und in dieser Größe festgesetzten, **rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet.** Eine sorgfältige und nachvollziehbare Umweltverträglichkeitsprüfung im Interesse und zum Schutz der beeinträchtigten Nachbarbebauung wurde bisher nicht durchgeführt.

Die als Überschwemmungsgebiet festgelegte Fläche kann nicht im Sinne eines Regenrückhalte-Beckens gemeint sein, da sie auch am nördlichen Rand unseres Grundstücks, Nr. 110/11, eingezeichnet ist, obwohl die Böschung hier seit 50 Jahren deutlich höher liegt. Offensichtlich wurde die Möglichkeit einer Bach-Ausweitung bei Hochwasser hier als Überschwemmungsfläche gekennzeichnet.

Bei einer hydrologischen Untersuchung der Sachlage wäre zunächst die Feststellung des tatsächlichen Bachverlaufs zu berücksichtigen, da die **Darstellung des Bachbettes im Plan nicht der Realität entspricht.** Wenn das Bachbett so breit wäre, wie es im Plan dargestellt ist, gäbe es die Problematik in dieser Form nicht. Das Bachbett ist wesentlich schmaler, weil die Freiflächen der nördlich des Bachs liegenden Bebauung weit in die als Bachbett gekennzeichnete Fläche hineinragen (sh. u.g. Darstellung).



Wenn die auf der östlichen Bachseite vorgesehene neue Bebauung direkt am Bachrand verwirklicht wird, gibt es nur noch im Bereich des Grundstücks Nr. 110/11 die Möglichkeit der Bachausweitung. **Der nördliche Rand dieses Grundstücks müßte dann durch massive Böschungsmauern gesichert werden**, um nicht verloren zu gehen.
Nur eine ausführliche hydrologische Berechnung und Untersuchung kann zuverlässig feststellen, an welcher anderen Stelle und wie groß eine Ausgleichsfläche zur Bachausweitung geschaffen werden müßte, wenn direkt am östlichen Bachrand gebaut werden soll. **Diese Untersuchung sollte dringend erfolgen, bevor Baurecht geschaffen wird**, auch im Interesse eines zukünftigen Erwerbers dieser Fläche.

Als langjährige Nachbarn und Planer fühlen wir uns verpflichtet, sie außerdem auf Folgendes hinzuweisen:

Die Begründung des Bebauungsplans enthält etliche gravierende Falschaussagen, und geht in wesentlichen Bereichen von nicht zutreffenden Voraussetzungen aus:

1.) An drei Stellen der BPlan-Begründung wird behauptet, auf der östlichen Seite des Baches hätte es ein Sägewerk gegeben. Diese Behauptung ist **nachweisbar falsch:**

Das Sägewerk stand auf der westlichen, nicht auf der östlichen Seite des Bachs. (sh. Anlagen 1 + 2). Es gibt auf der Ostseite eine alte Stützmauer zwischen den verschiedenen Geländehöhen, nicht jedoch Grundmauern eines Sägewerks.
Auf der Fläche östlich des Bachlaufs **gab es noch nie eine Bebauung** – außer einem kleinen Maschinenhaus zur Aufnahme Mühlrad-Widerlagers und einem Transformatorentürmchen, das wegen der Stromerzeugung durch Wasserkraft vorrübergehend benötigt wurde (sh. Anlagen 1 + 2).

2.) In der Bplan-Begründung steht, das Mühlengrundstück sei augenscheinlich nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dies ist **nachweisbar falsch**:

Das Mühlengrundstück mit den als nicht überbaubar gekennzeichneten Freiflächen war von Anfang an Bestandteil des derzeit gültigen Bebauungsplans. Es wurde **nicht nachträglich** in den Bebauungsplan aufgenommen, ganz im Gegenteil.
Die rechnerischen Nutzungswerte für das Mühlengrundstück liegen deutlich unter denen des Umgebungsbereiches, weil hier Ausgleichsflächen für einen gravierenden Eingriff in den Naturhaushalt festgelegt worden sind.

Der ehemalige Besitzer des Gesamt-Grundstücks hatte die um das Mühlengrundstück liegenden Flächen an einen Investor verkauft. 1982 wurde der derzeit gültige Bebauungsplan „Am Mühlbach" erstellt. Im Zuge der Planung wurden größere, **bisher unbebaute Flächen am nördlichen Bachufer als Bauland ausgewiesen, die früher Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs waren**.(sh. Anlage 2). **Als Ausgleich wurden Flächen rings um die Mühle, östlich und westlich des Mühlbachs im BPlan als nicht überbaubare Flächen festgesetzt** (sh. Anlage 3).

3.) Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Freifläche östlich des Mühlbachs entspricht der Fläche, die schon **seit Jahrhunderten aus Hochwasserschutzgründen unbebaut ist** (sh. Anlage 4). Sie gehörte noch nie zur bebauten Ortslage. Eine Bebaubarkeit dieser Fläche müßte erst nachgewiesen und begründet werden.

Anmerkungen

Es ist davon auszugehen, dass der jetzige Eigentümer des Grundstücks die Festsetzungen des BPlans von 1982 kannte, als er das Grundstück kaufte. Eine Änderung dieser Festsetzungen zu seinen Gunsten zieht **erhebliche Nachteile für die umliegende Bebauung nach sich – speziell bezüglich Hochwasserschutz.**

Von der Unteren Wasserbehörde wurde jegliche zusätzliche Bebauung im Bereich Obermühle bisher äußerst kritisch gesehen. Im Zuge mehrerer Bauvoranfragen, die lediglich eine Bebauung auf der **Westseite** zum Inhalt hatten, wurde gefordert: **„als mögliche Ausgleichsmaßnahme..... sollte die linke (östliche) Böschungsseite....abgeflacht werden, um eine Aufweitung der Gewässerparzelle zu erzielen"** (sh. Aktz: S/2 142-052 23/742)

Weiterstadt, den 25.08.2015

Prof.Dipl.Ing. H. Bendfeld

Dipl.Ing. B. Bendfeld

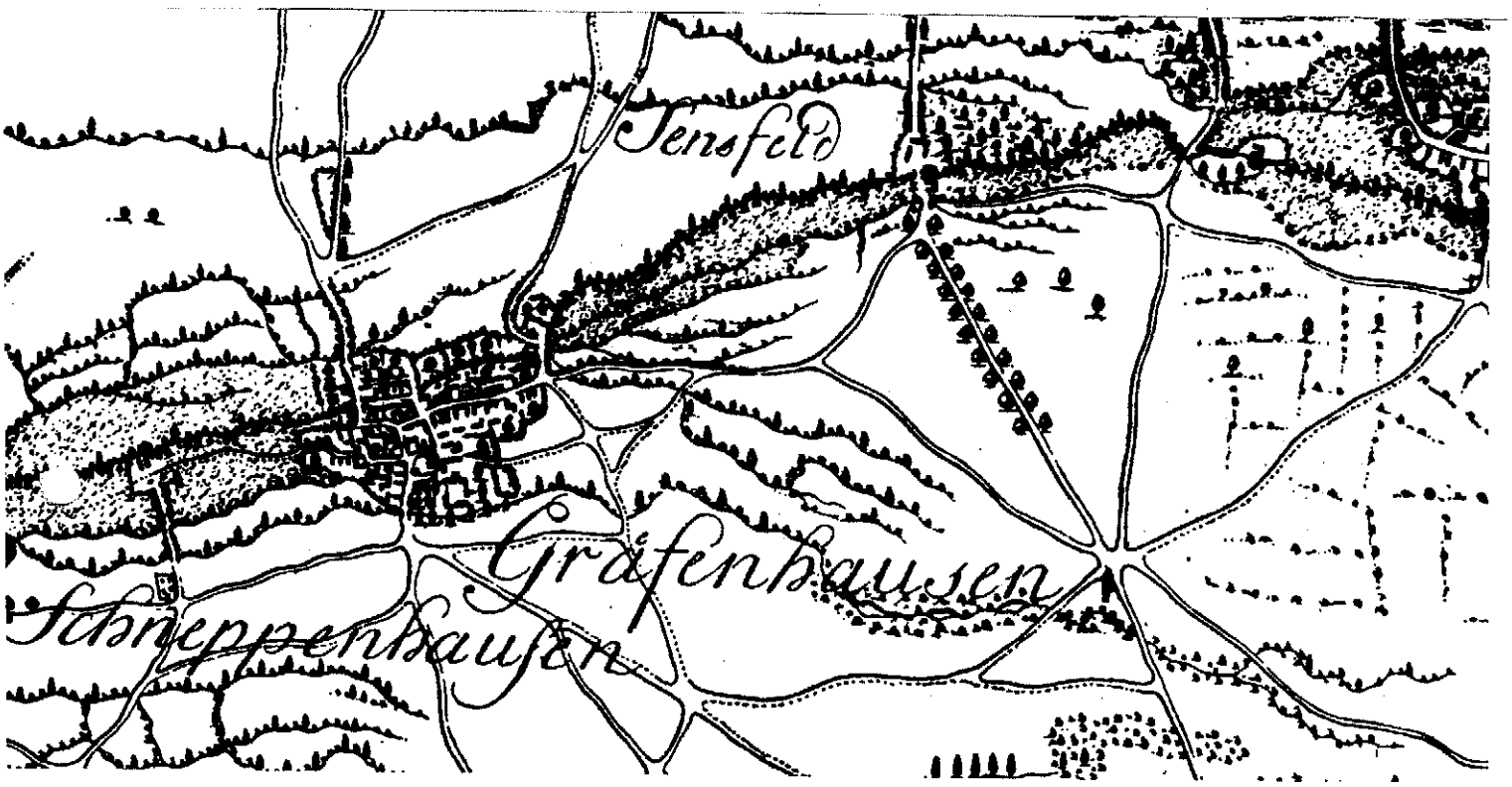
Anlagen:
Ausschnitt Landkarte 1770 und Katasterblatt 1962
Lageplan-Ausschnitt Stand 1968
Bebauungsplan von 1982
Seit 2013 rechtskräftige Feststellung des Überschwemmungsgebiets
Fotos Hochwasser 1965 und 1978

ANLAGE

B 1

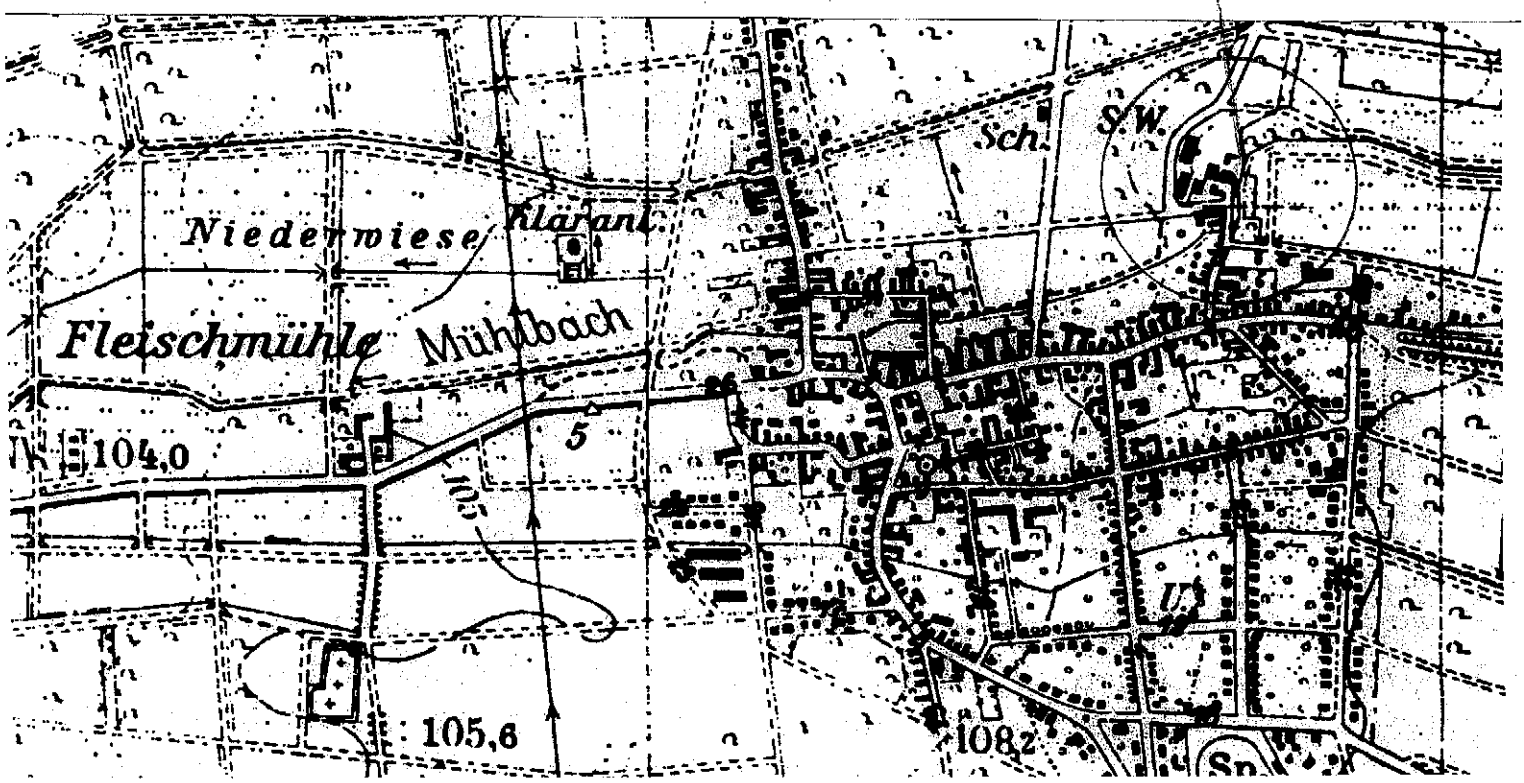
1770 Ausschnitt aus kartographischer Aufnahme des Landes Hessen

die Überschwemmungsflächen auf beiden Seiten des Mühlbachs sind deutlich zu erkennen.



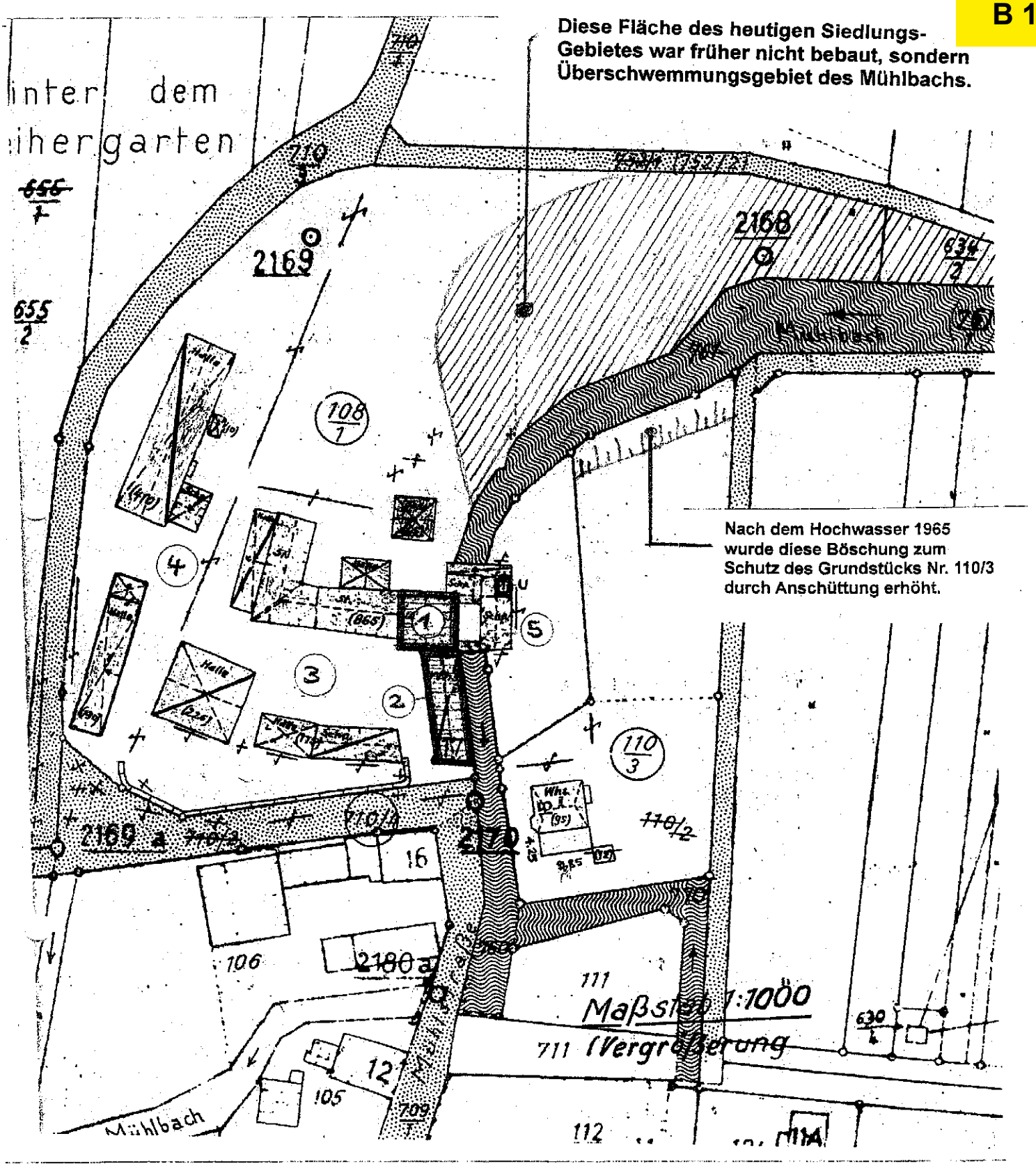
1962 Ausschnitt aus Katasterblatt

Östlich des Mühlbachs ist keinerlei Bebauung eingetragen



ANLAGE

B 1



LAGEPLAN-Ausschnitt zur Bebauung an der Obermühle, Stand 1968, M. 1:1000

Legende:

1 Gebäude der historischen Obermühle
2 Wohnhaus
3 Fränkische Hofreite mit Stallungen, Lagerräumen und Scheunen
4 Sägewerk und Holzlagerhallen
5 eingeschossiges Maschinenhaus, Widerlager des Mühlrades

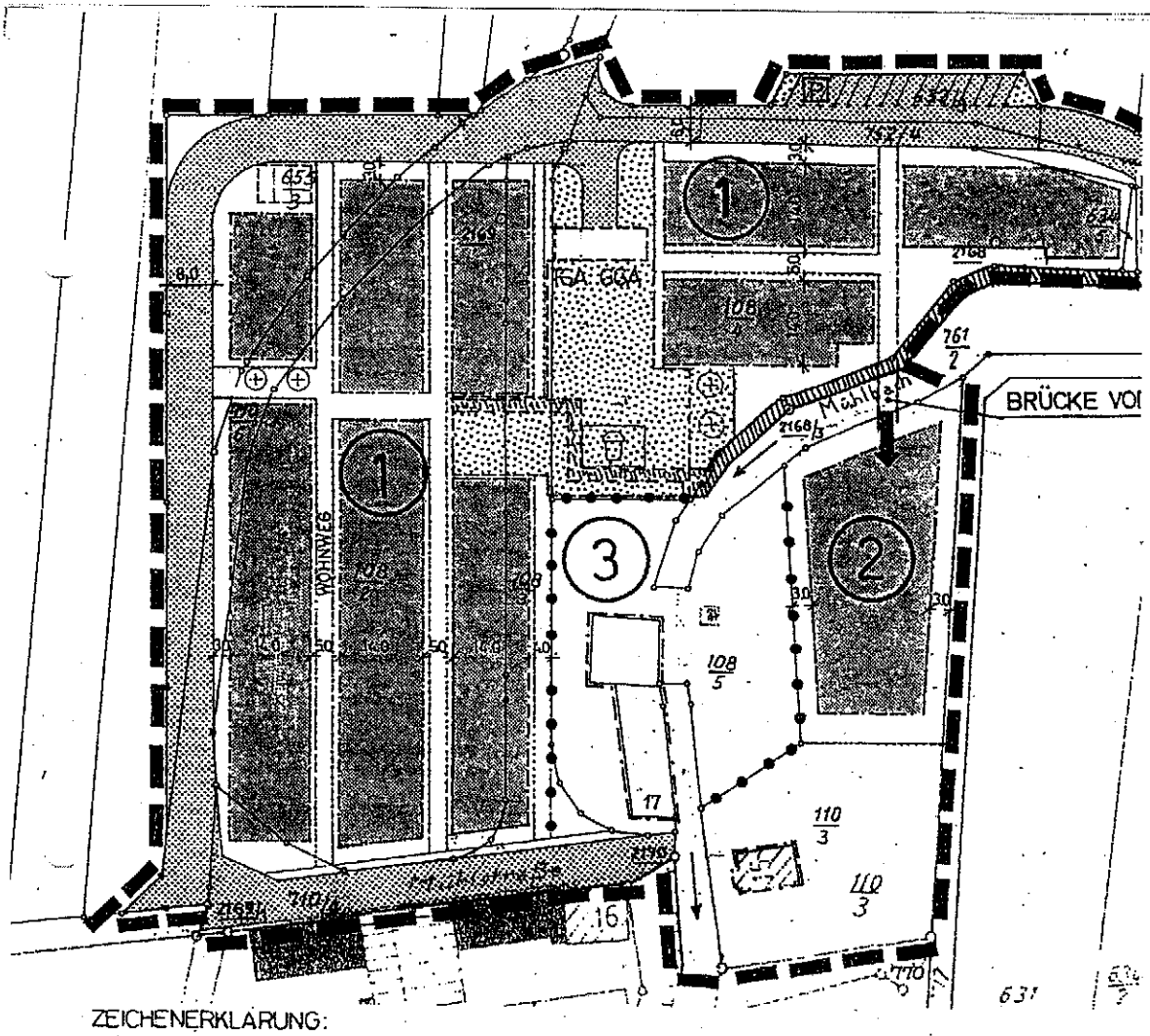
ANLAGE (3

B 1

BEBAUUNGSPLAN „Am Mühlbach–Neufassung“, rechtsgültig seit 26.02.1982

Im Zuge der Genehmigung dieses Bebauungsplans wurden größere Flächen nördlich des Mühlbachs zu Bauland ausgewiesen, die noch nie zur bebauten Ortslage gehört haben, sondern früher Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs waren. Dieser sumpfige Bereich mußte zunächst ausgekoffert und durch Anschüttung ca 100 cm erhöht werden, um bebaubar zu werden.

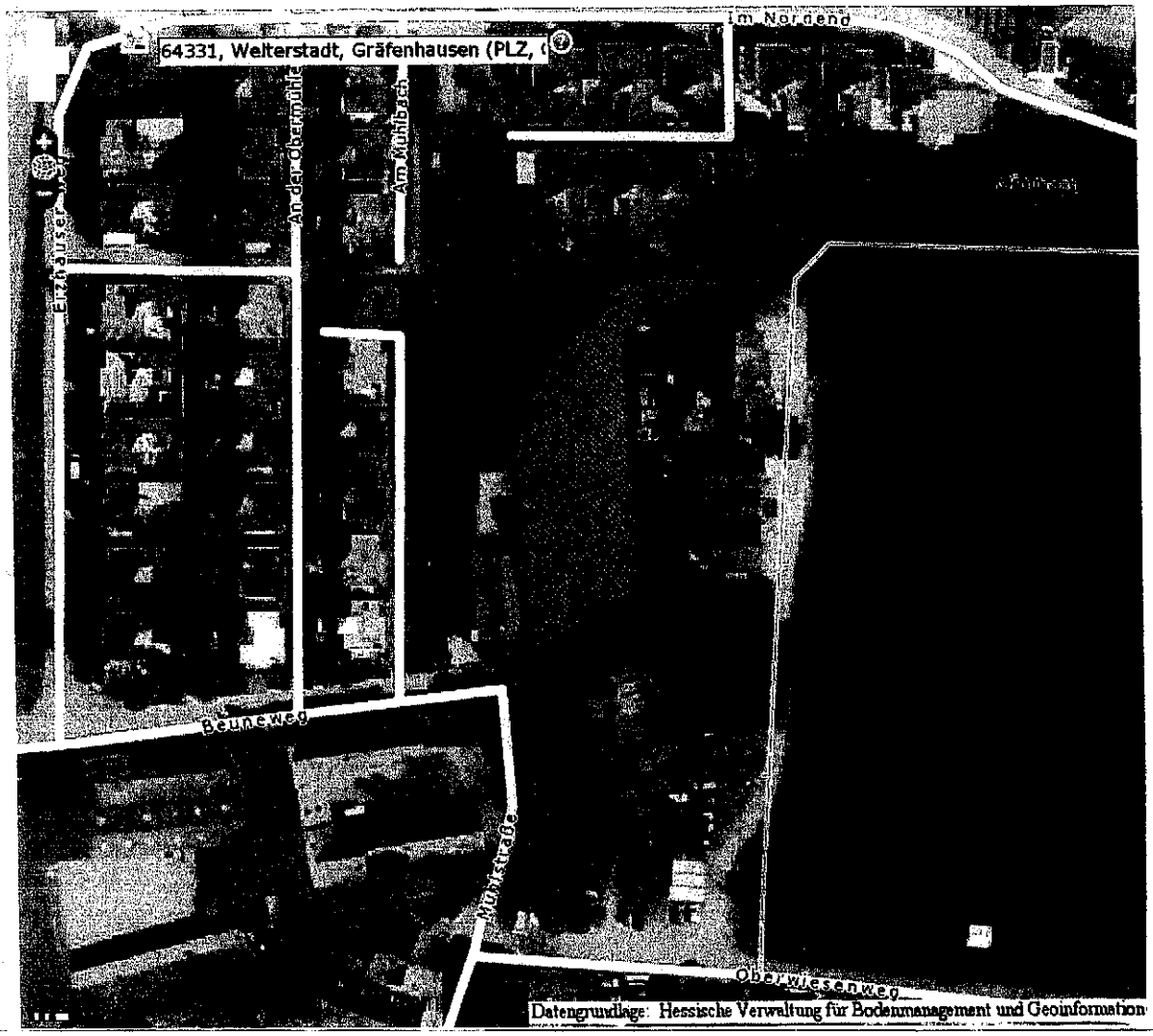
Als Ausgleich für diesen Eingriff in den Naturhaushalt wurden die unter Kennziffer 3 rings um Mühle und Wohnhaus gelegenen Flächen als nicht überbaubare Freiflächen festgelegt.



ZEICHENERKLÄRUNG:

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG					
		ABSTANDSVORSCHRIFT SIEHE §7 FF. HESS. BAUORDNUNG -HBO- 1976	(Z) ZAHL D. VOLLGESCHOSSE				GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
			HAUPTGEBÄUDE		GARAGEN ODER NEBENANLAGEN (SIEHE § 14 BAUNVO)		EINGESCHRÄNKT DURCH ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	
		o = OFFENE BAUW. g = GESCHLOSSENE BAUWEISE	HÖCHST	ZWING	HÖCHST	ZWING	GRZ	GFZ
1	WA	g GARTENHOFHÄUSER	II	–	–	I	0,4*	0,8
2	WA	o	II	–	–	I	0,4	0,8
3	MI	o	RICHTET SICH NACH VORHANDENER (ALTER MÜHLE) BEBAUUNG (BESTANDSSCHUTZ)				*GESCHOSSFLÄCHE Ü. ÜBERBAUBARE FLÄCHE WERDEN ÜBER DAS GESAMTE GRUNDSTÜCK BERECHNET	

Das vom RP in dieser Größe nachgewiesene, festgesetzte Überschwemmungsgebiet östlich des Mühlbachs entspricht der östlichen Freifläche des gültigen Bebauungsplans.



Veröffentlicht im Wochen-Kurier am 2013.07.25

Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches in den Städten Darmstadt, Welterstadt und Groß-Gerau sowie der Gemeinde Büttelborn (kreisfreie Stadt Darmstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Kreis Groß-Gerau)

Aufgrund des § 76 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG -) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (BGBl. I 2013, S. 95 ff.), sowie § 45 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG - vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012, S. 622), wird verordnet:

§ 1
Feststellung und Abgrenzung

1. Am Mühlbach wird in den Städten Darmstadt, Welterstadt und Groß-Gerau sowie der Gemeinde Büttelborn von km 18,327 bis km 3,075 ein Überschwemmungsgebiet festgestellt.
2. Von dem Überschwemmungsgebiet sind folgende Bereiche betroffen:

Stadt Darmstadt
Gemarkung Arheilgen Flure 2 und 9,
Gemarkung Wixhausen Flure 2, 4 und 6,

Stadt Welterstadt

ANLAGE

B 1

Hochwasser 1965, Foto vom Hof der Obermühle

Hochwasser 1978, Fotos von Obermühle und Wohnhaus Mühlstraße 15

B 1

Dipl.Ing. B. Bendfeld, Prof. H. Bendfeld, Oberwiesenweg 6, 64331 Weiterstadt, Tel. 06150-520565

Belange eines kulturhistorisch für Gräfenhausen wichtigen Ortes

Nach § 1 BauGB sind Belange der Baukultur,.....bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan „Am Mühlbach II" wurde dies bisher nicht berücksichtigt.

Auf unsere private Anfrage hin war der Oberkonservator des Landesamtes für Denkmalpflege vorort, konnte das Mühlengebäude aber nur von Weitem und nicht von innen ansehen, weil **Belange des Denkmalschutzes bisher nicht in das Bebauungsplan-Verfahren einbezogen worden sind.** Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kam er jedoch zu dem Schluß, der **Mühlenstandort sei historisch interessant, eine archäologisch-bauhistorische Forschung sei durchaus angebracht.** Ohne Innenbesichtigung und ohne Beteiligung am Bebauungsplanverfahren sah er allerdings keine Möglichkeit zu einer abschließenden schriftlichen Beurteilung.

Als Nachfahren des letzten Müllers haben wir umfassend zur Geschichte der Obermühle recherchiert. Urkunden im Staatsarchiv belegen, dass es seit mindestens 600 Jahren an dieser Stelle eine Mühle gibt, u. A. ist die Zugehörigkeit zu Kloster Eberbach nachgewiesen, ebenso die Lage an der „Alten Wormser Straße", einer wichtigen mittelalterlichen Handelsstraße.
(Das derzeitige Mühlengebäude wurde am Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, das vorhergehende ist 1894 abgebrannt. Etliche alte Urkunden sind offensichtlich damals mit verbrannt.)

Die nähere Untersuchung des alten Kartenmaterials macht deutlich, dass der Verlauf des Mühlbachs im Bereich Obermühle schon sehr früh durch Menschenhand verändert worden sein muß. Der Bach muß zur Herstellung des Mühlengrabens nördlich und höher verlegt worden sein.

Die beigefügte Zusammenstellung über Zusammenhänge zwischen Wormser Straße und Obermühle und die Kartenauszüge belegen, dass die Obermühle definitiv ein wichtiger Zeitzeuge der Geschichte des Ortes Gräfenhausen ist. **Es liegt im Interesse der Bürger von Weiterstadt, Untersuchungen zur Entstehungszeit der Mühle vorzunehmen.**

Wir haben uns an einen Experten der wissenschaftlichen Erforschung archäologischer Sachverhalte vom Institut Archäologische Wissenschaften der Uni FFM gewendet. Dieser teilte uns mit, eine **archäologisch/bauhistorische Untersuchung liege auf jeden Fall im Interesse der Forschung.** Zuständig sei die Hessen Archäologie, Außenstelle Darmstadt, derzeit vertreten durch Herrn Becker.

Es wurde uns bestätigt, dass das Alter des Mühlenstandorts durch wissenschaftliche Analyse des Mörtels der (vermutlich original erhaltenen) Grundmauern ungefähr festgestellt werden kann.

Herrn Becker, Außenstelle Darmstadt der Hessen Archäologie, haben wir am 25.08.2015 ausführlich schriftlich über die Situation in Kenntnis gesetzt, da die genaue Analyse des Kartenmaterials und wissenschaftliche Aufsätze nahe legen, dass schon vor dem 8. Jahrhundert an diesem Ort eine Mühle entstanden sein muß. **Es liegt im Interesse der Öffentlichkeit, das Alter des Mühlenstandorts zu bestimmen, weil sich möglicherweise neue Erkenntnisse über den Zeitraum der Besiedlung im Hessischen Ried ergeben.**

Nach derzeitigem Stand des Genehmigungsverfahrens **droht der Abriß der Mühle, ohne dass es eine Gelegenheit zur Untersuchung und Dokumentation gegeben hätte.** Ein wichtiger Zeitzeuge des Ortes Gräfenhausen wird für immer aus dem Bewußtsein der Bürger verschwinden.

Auch wenn das derzeitige Mühlengebäude selbst möglicherweise nicht als schützenswert eingestuft wird, wäre es der Stadt möglich, die Identität des Ortes für nachfolgende Generationen zu erhalten. Das Gebäude könnte zu Wohnzwecken umgebaut werden, oder es könnte im Bebauungsplan festgelegt werden, dass ein neues Gebäude in etwa die äußeren Abmessungen der Mühle zu übernehmen hat. Eine kleine Gedenktafel könnte an die Bedeutung des Ortes erinnern.

Anlagen: Zusammenfassung der Recherchen und Plan-Dokumente, 6 Seiten

B. Bendfeld

B 1

Alte Wormser Straße und Obermühle, Zusammenhänge

Gräfenhausen liegt im Hessischen Ried, einer Gegend die ursprünglich dünn besiedelt und sumpfig war. Durch Kanalisierung von Wasserläufen, Anlage von Mühlengräben und Bau von Mühlen wurde das Land urbar und wirtschaftlich nutzbar gemacht.

Der Mühlbach (früher auch Zentbach oder Gerauer Bach genannt) weist in Gräfenhausen eine scharfe S-Kurve auf, einen unnatürlich wirkenden Verlauf. Dies läßt vermuten, dass der **Bach in nördliche Richtung und höher verlegt worden sein muß.**

Für den Bau einer Mühle war die Anlage eines hochliegenden Mühlengrabens erforderlich, um das notwendige Gefälle zum Betrieb einer Wassermühle zu erreichen. Die Obermühle in Gräfenhausen konnte also nur entstehen, weil zuvor eine gewaltige Ingenieurleistung vollbracht wurde.

Wormser Pfad

Eine wichtige, mehrfach dokumentierte, mittelalterliche Handelsstraße, die „Alte Wormser Straße", führt nachweislich direkt an der Obermühle vorbei. Der Verlauf dieser Straße ist bei Gräfenhausen nicht geradlienig, sondern weist im Bereich Obermühle einen Knick auf. Die Obermühle muß also so wichtig gewesen sein, dass man die Straße direkt an ihr vorbeiführte.

Über den Verlauf der alten Straßenverbindung Worms – Frankfurt hatte der Dreieichforscher Georg Wehsarg nach jahrelanger Forschung einen wissenschaftlichen Nachweis geführt. (Quelle: Stadtbliothek Mainz, Aufsatz Dr. Hans Kempe). Bei Egelsbach wurde in einem Meter unter der Erde ein sechs Meter breiter Knüppeldamm gefunden, der beweist, dass der „Wormser Pfad" ein fahrbarer Weg gewesen sein muß. In den Berichten des Mittelalters sei mehrfach zu lesen, dass die Kaiser von Frankfurt nach Worms oder umgekehrt zu Reichsversammlungen etc. reisten. Heinrich der IV. soll viermal von Worms aus über Frankfurt gegen die aufrührerischen Sachsen gezogen sein.

Ab 772 bis mindestens 1580 war die Straße zwischen den Reichsstädten Worms und Frankfurt eine bedeutende Straßenverbindung. Es gab enge Handelsbeziehungen zwischen Worms und Frankfurt. Als Kaiser Friedrich I. im Jahre 1080 den Städten Worms und Frankfurt gegenseitige Zollbefreiung gewährte, konnte sich der Handelsverkehr noch stärker entfalten.

Wehsarg ist allen Spuren sorgfältig nachgegangen und gelangte bis in die Römerzeit zurück. Es gibt entsprechende Funde entlang der Wormser Straße: ein 1869 beim Gehaborner Hof entdeckter römischer Grabstein zu Ehren eines Titus Clodius Perigenes, der auf der Wormser Straße von Räubern erschlagen wurde (Museum Darmstadt). 1893 soll bei Egelsbach ein Römergrab mit Skelett-Resten, verrostetes Eisen, eine zerbrochene unglasierte, Schüssel und zwei Vasen mit Doppelhenkel gefunden worden sein. Bei Langen wurde eine Münze aus der Zeit Kaiser Maximilians (286 bis 305) gefunden. Aus der Alemannenzeit gibt es mehrere Gräberfunde.

Obermühle

Bei Wehsarg ist vermerkt: „Es heißt, dass Gräfenhausen bei Königsreisen und für die im Dienste des Königs Reisenden vier Pferde zu stellen hatte". Gräfenhausen und seine Obermühle müssen jedenfalls bereits **vor dem 8. Jahrhundert entstanden sein,** weil die Wormser Straße exakt hier eine Abbiegung macht. Ohne diesen Ort wäre die Straße sicher geradlienig durchgeführt worden.

Eine Untersuchung der Obermühle könnte deshalb wesentlich dazu beitragen, das tatsächliche Alter des Ortes Gräfenhausen festzustellen. Darüber hinaus könnte eine solche Untersuchung vielleicht sogar etwas über die Bedingungen und den Zeiraum der Besiedlung des Hessischen Rieds in unserem Gebiet aussagen.

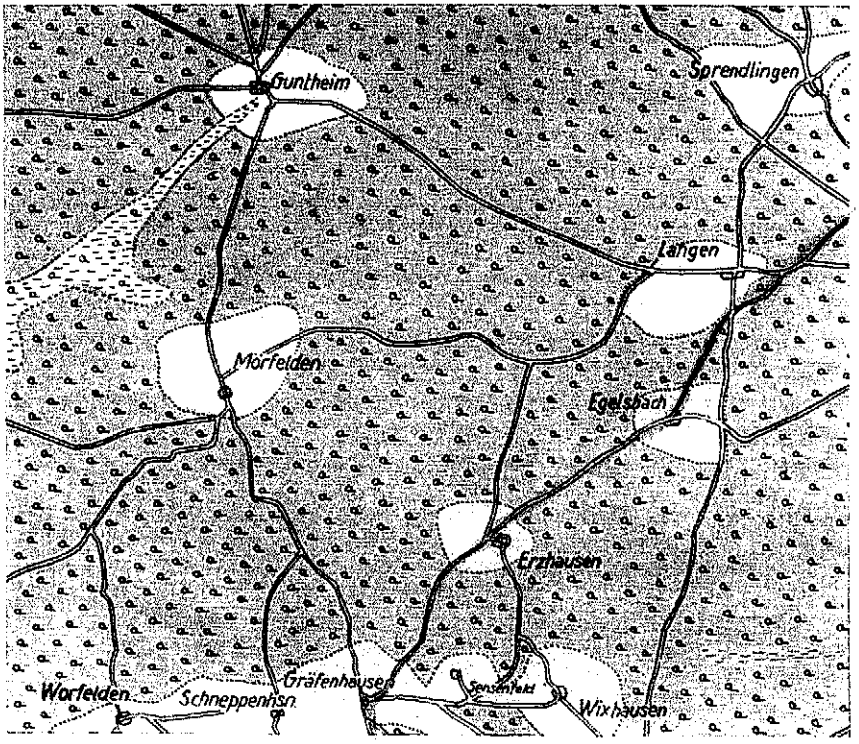
B. Bendfeld

B 1

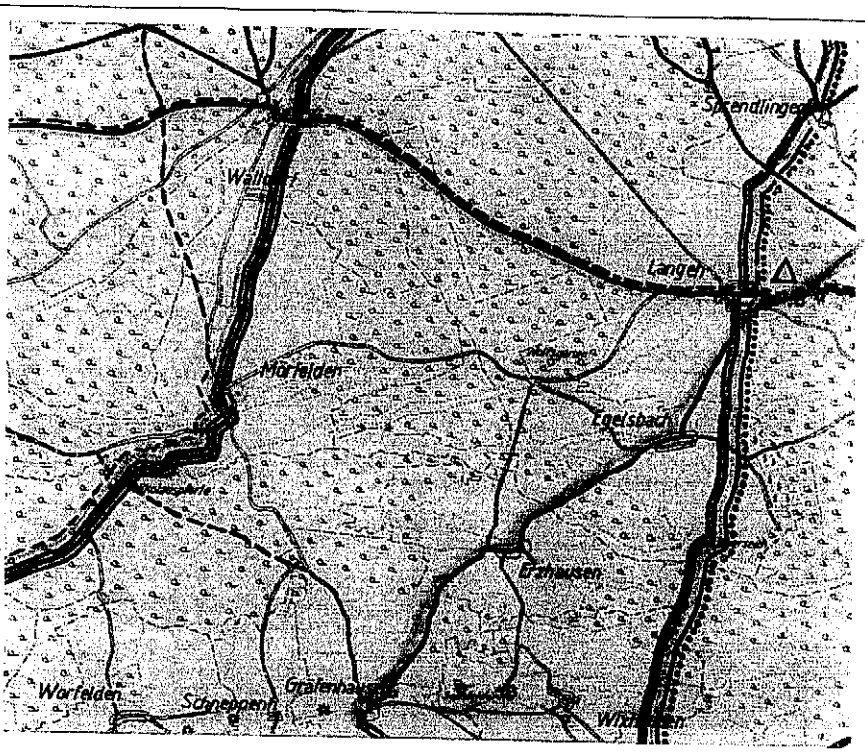
Die Obermühle in Gräfenhausen

Die Obermühle liegt an der historischen Wormser Straße, einem wichtigen Handelsweg aus dem frühen Mittelalter, der von Frankfurt über Langen, Egelsbach, Erzhausen, Gräfenhausen, Weiterstadt, Griesheim, Hahn, Biblis nach Worms führte. 872 und 1080 nutzten auch deutsche Kaiser diesen Weg.

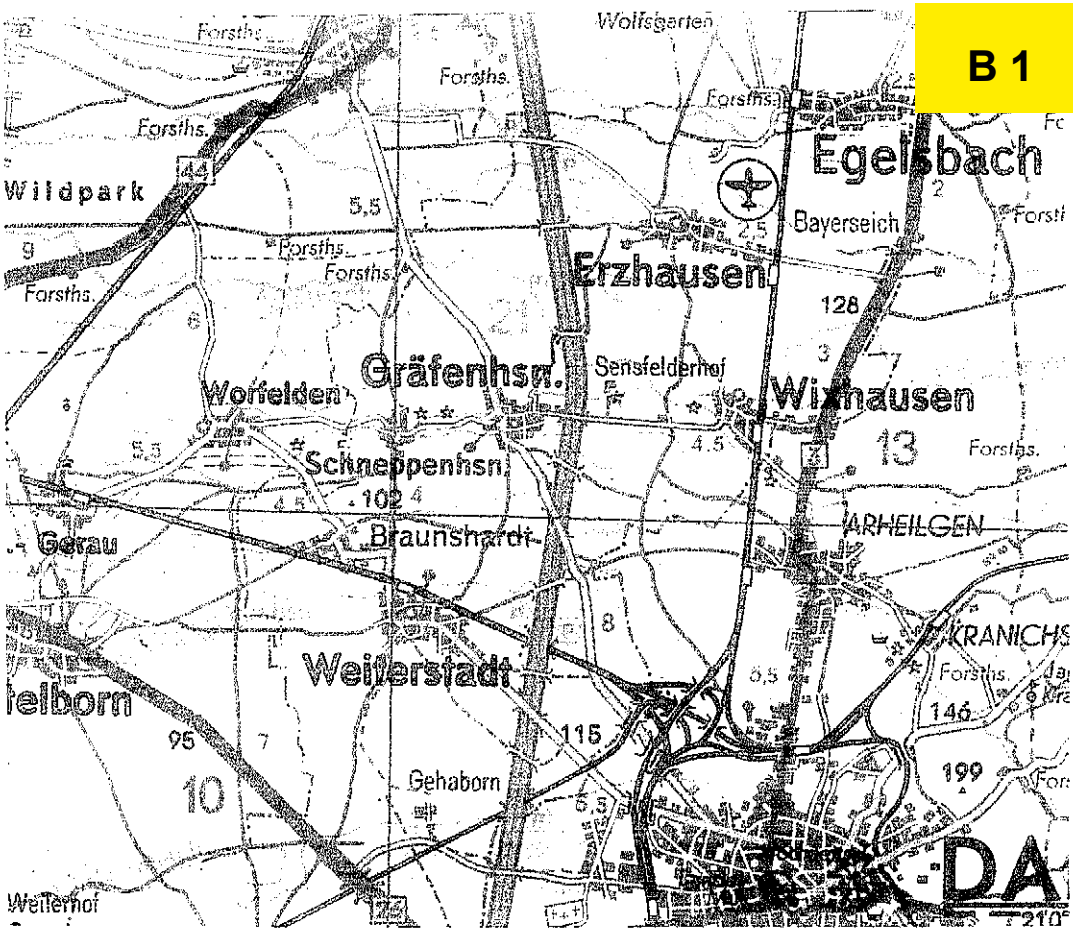
Landschaftsbild um 900



Mittelalterliche Fern-, Geleits-, Zoll- und Poststraßen

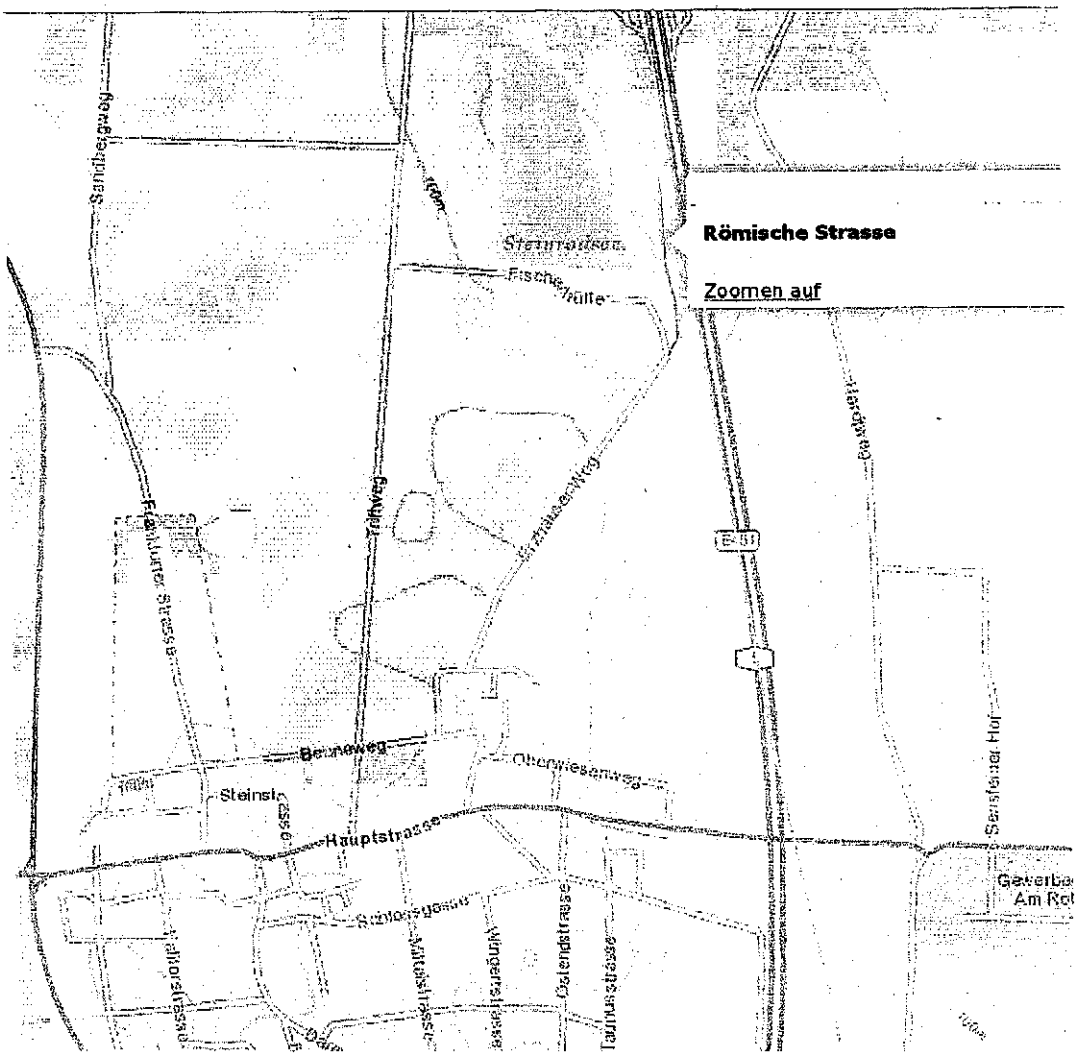


B 1



Wormser Straße

enthalten noch 1960
in der Generalkarte
(Ausschnitt)



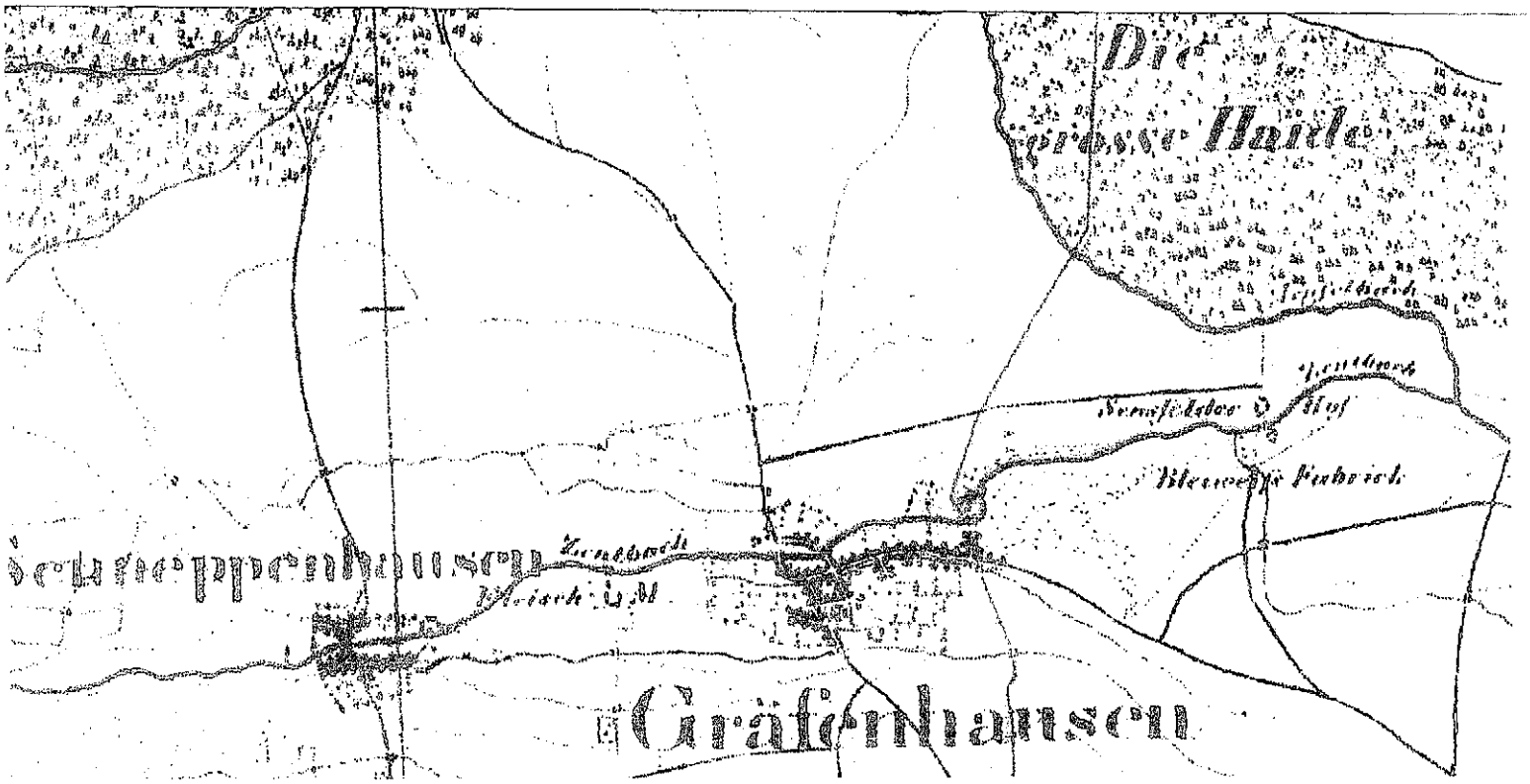
Unter www.altwege.de
in der Interaktiven Karte
gekennzeichnet als

Römische Strasse

B 1

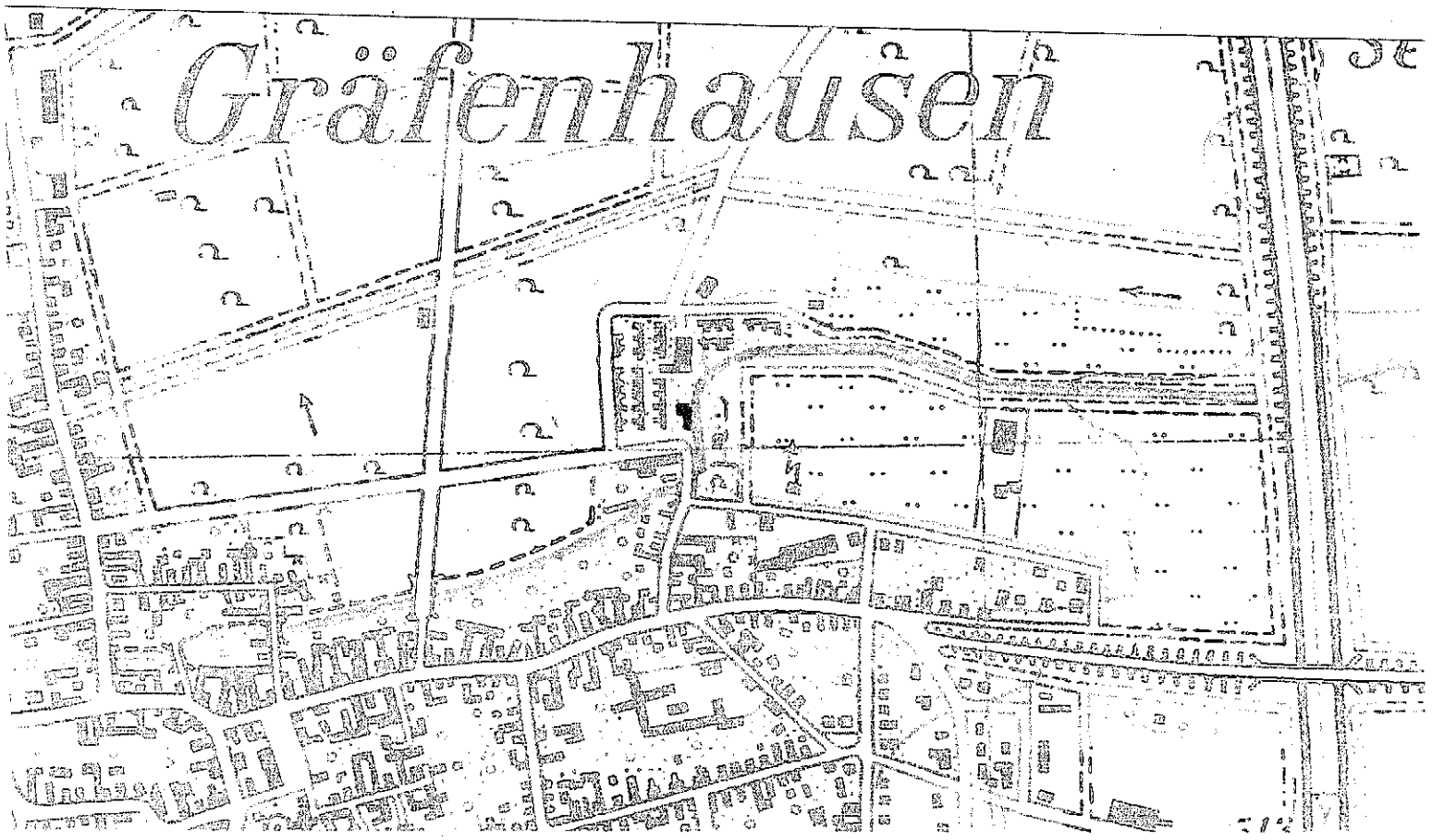
Historische Karte vom Großherzogtum Hessen (Ausschnitt)

Wormser Straße, Verlauf des Mühlbachs (früher Zentbach) und die 3 Mühlen von Gräfenhausen.

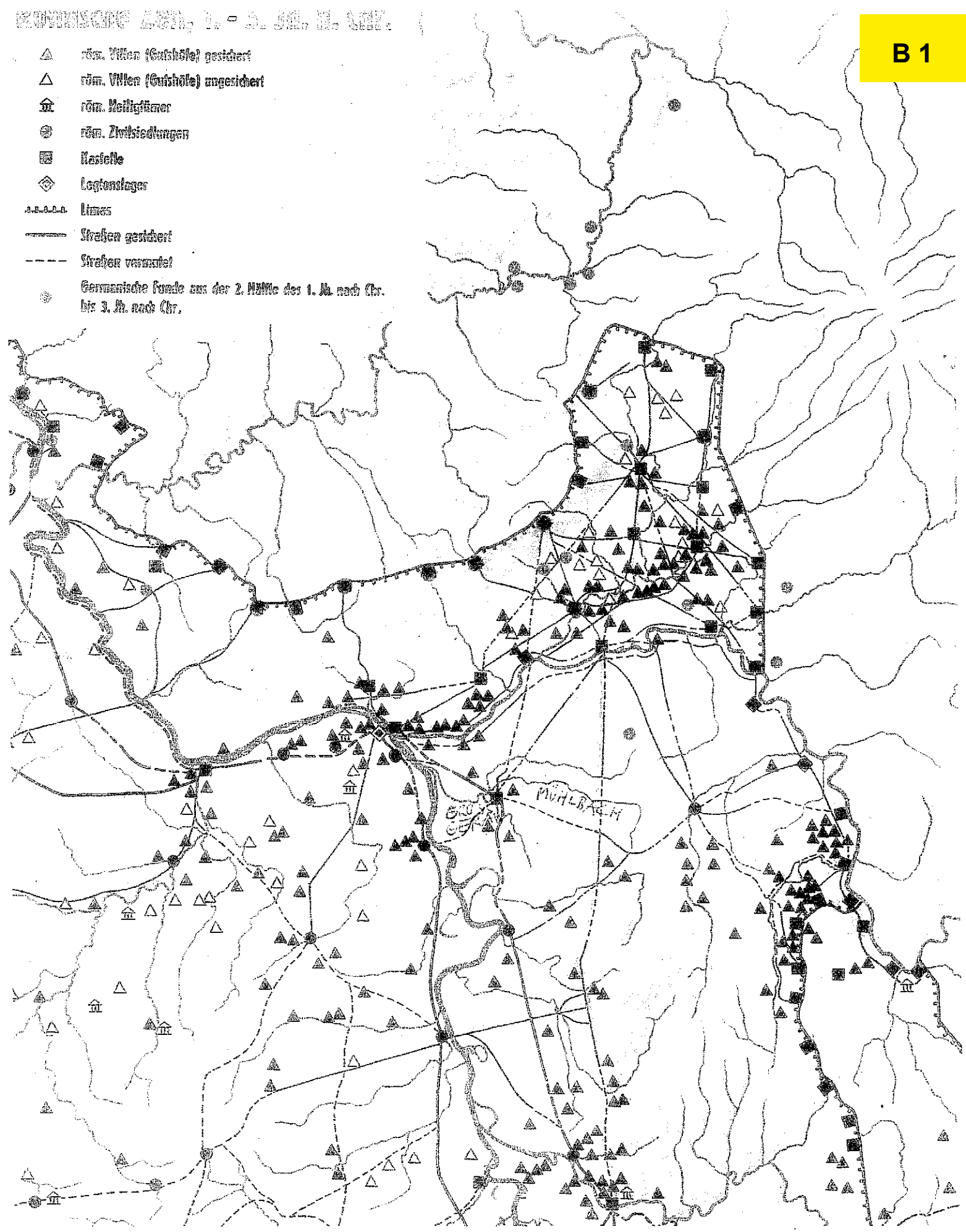


Topographische Karte von 1985 (vergrößerter Ausschnitt)

Deutlich erkennbar ist der schon in den historischen Karten vorhandene, unnatürlich wirkende Bachverlauf im Bereich der Obermühle. Das Bachbett muß schon sehr früh nach Norden und höher verlegt worden sein, um das notwendige Gefälle zum Betrieb einer Wassermühle zu ermöglichen.



B 1

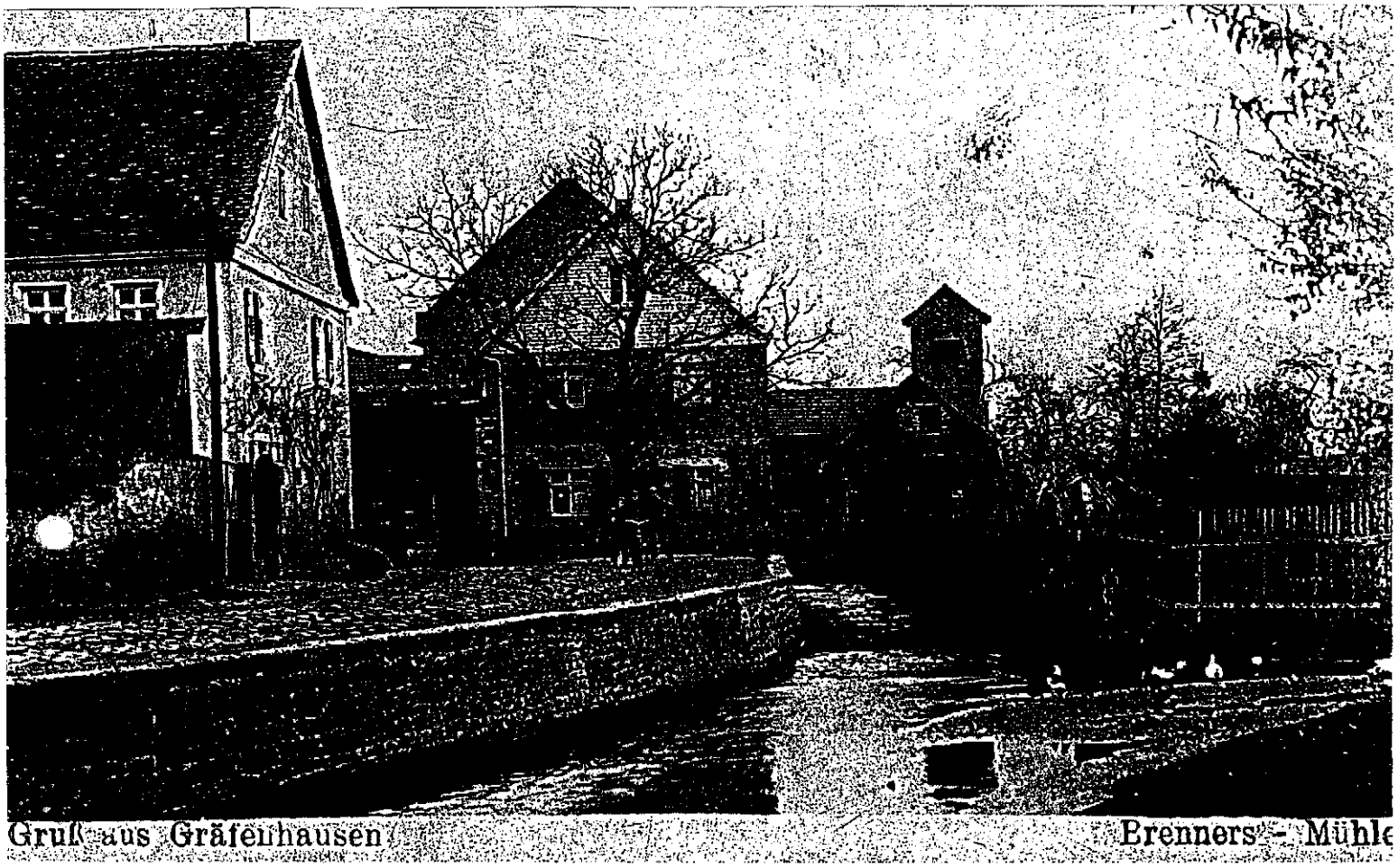


Atlas von Hessen zur Römischen Zeit (LAGIS, Ausschnitt)

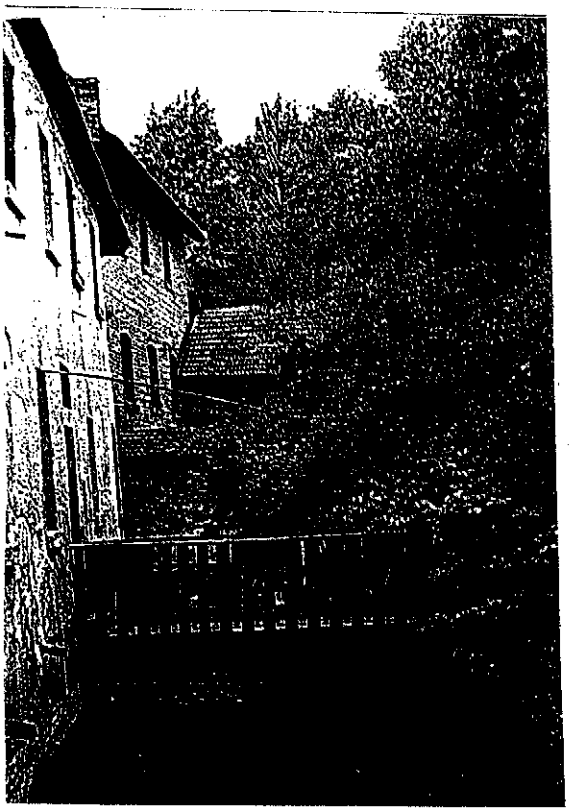
Die direkte Straßen-Verbindung zwischen Frankfurt (Heddernheim) und Heidelberg führt durch das Hessische Ried. Sie quert den Mühlbach im Bereich der späteren Siedlung Gräfenhausen.

B 1

Straßenfront Obermühle und Wohnhaus auf einer Postkarte von 1932

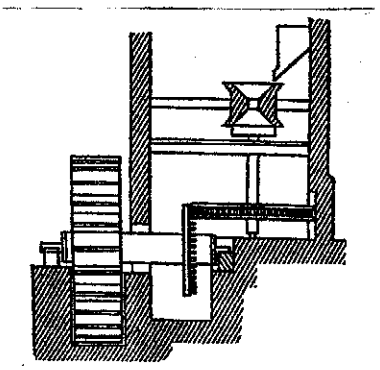


Obermühle mit Wohnhaus, Bach und Garten 1950



1400 wurde erstmals eine Mühle an dieser Stelle nachgewiesen. Das Antriebsprinzip entsprach dem Schema der Wassermühle von Vitruvius: links das unterschlächtige Wasserrad, oben rechts das Mahlwerk (Th. Beck: Geschichte des Maschinenbaus, 1900)

Die wechselvolle Geschichte der Mühle ist eng verbunden mit der Geschichte von Gräfenhausen. Ihre kulturhistorische Bedeutung ist belegbar.



B 2

FREYE NORDMANNEN

Verein für lebendige Mittelalterdarstellung

Freye Nordmannen e.V. • Oberwiesenweg 6 • 64331 Weiterstadt

Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Frank Höckbert
(1. Vorsitzender)
Oberwiesenweg 6
64331 Weiterstadt
Telefon 06150 – 5300670
Mobil 0173 – 8167578
freye-nordmannen@online.de

Einspruch gegen Bebauungsplan „Am Mühlbach II“

12.08.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir, die Freyen Nordmannen e.V., gemeinnütziger Mittelalterverein aus Weiterstadt - Gräfenhausen, Einspruch gegen die Änderung des bisherigen Bebauungsplanes betreffend des Geländes der Obermühle am Mühlbach in Gräfenhausen ein.

Als ortsansässiger Mittelalterverein liegen unsere satzungsgemäßen Ziele in der Darstellung und damit auch der Erhaltung von historischem Kulturgut und wir können es nicht für gut heißen, dass hier geplant ist, solches für immer verschwinden zu lassen.

Es ist anzunehmen, dass das Bauwerk der Obermühle selbst möglicherweise nicht schützenswert ist, da es nach unseren Informationen erst Mitte des 19. Jhd nach Brand des vorherigen Mühlengebäudes errichtet wurde. Es ist aber der Mühlenstandort selbst, der aus unserer Sicht kulturhistorisches Interesse verdient. Der Standort der Obermühle ist bis in das Mittelalter zurück verfolgbar, sie liegt an der „Alten Wormser Straße“ (Quelle: Die alte Straßenverbindung Worms-Frankfurt, Dr. Hans Kempe) und ist daher aus unserer Sicht schützenswert.

Leider wurde – aufgrund der seinerzeit ablehnenden Haltung des damaligen Eigentümers – die Obermühle in keiner Chronik gebührend erwähnt und ist daher im Bewusstsein vieler Gräfenhäuser nicht so gegenwärtig, wie sie sein sollte.

Der geplante Abriss und die Errichtung von Wohnbebauung würde diesen Zeitzeugen und auch jegliche Möglichkeit zu späteren archäologischen Untersuchungen des Standortes für immer vernichten.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt Weiterstadt es sich nicht entgehen lassen, die Liegenschaft der Obermühle selbst zu erwerben und an dieser historischen und malerischen Stätte ein belebtes Museum einzurichten. So könnte die Obermühle einerseits als Standort und Gebäude erhalten bleiben und andererseits eine ausgesprochen adäquate touristisch interessante Beherbergung eines Heimatmuseums darstellen.

Freye Nordmannen
Verein für lebendige Mittelalterdarstellung

Wir können uns vorstellen, die zeitweilige Belebung der als Museum wieder hergerichteten Obermühle mit den Freyen Nordmannen e.V. zu inszenieren, sowie – soweit unsere bescheidenen Möglichkeiten es erlauben – auch an der Herrichtung und Ausstattung mitzuwirken. Belebte Museen haben eine ausgesprochen hohe Publikumsattraktivität, da sie Geschichte erlebbar, begreifbar und kurzweilig machen.

Stellen Sie sich nur vor, welch ein aufsehenerregendes Projekt für Weiterstadt und den Landkreis es wäre, die Obermühle nicht nur als Standort zu erhalten, sondern sogar wieder zu beleben! Nach alter Tradition und ohne Energieeinsatz gesundes Vollkornmehl mahlen und dieses in einem zu ergänzenden Backhaus zu handgemachtem Brot weiter zu verarbeiten! Solches „Histotainment" bedient viele wertvolle und zugleich brandaktuelle Aspekte zu Ernährung, Energieversorgung, Geschichte und altem Handwerk auf einmal.

Es gibt bereits etliche Standorte, die erfolgreich dieses Konzept anbieten, warum nicht auch in Weiterstadt? Die Kosten sollten überschaubar bleiben, da der Aus- und Aufbau nach und nach erfolgen kann und, wenn man ortsansässige Handwerker begeistern kann ihre ehemals erlernten Handwerkstechniken zu zeigen, selbst Teil der Darbietung ist. Bekannte bereits realisierte und sehr erfolgreiche Projekte hierzu sind beispielsweise die gerade im Bau befindliche Burg Guédelon in Frankreich und die Turmhügelburg in Lütjenburg in Norddeutschland.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben in der Hoffnung, Ihr Interesse geweckt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Höckbert
- 1. Vorsitzender –

Astrid Höckbert
- Stellv. Vorsitzende -

Zur Information an:
- Heimatverein Gräfenhausen-Schneppenhausen e.V. heimatverein@web.de
- Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Darmstadt-Dieburg denkmalschutz@ladadi.de
- Darmstädter Echo landkreisredaktion@darmstaedter-echo.de

Vereinssitz
Oberwiesenweg 6
64331 Weiterstadt
Tel 06150 - 5300670
freye-nordmannen@online.de
www.Freye-Nordmannen.de

Vorstand
1. Vorsitzender: Frank Höckbert
stellv. Vorsitzende: Astrid Höckbert
Schatzmeister: Axel Banze
Scriptor: Laura Wetter

Vereinsregister
Amtsgericht Darmstadt VR 82838
Als gemeinnützig anerkannt
durch das Finanzamt Darmstadt
Steuernummer 007 250 57296
Gläubiger-Identifikationsnummer
DE34ZZZ00000343222

Bankverbindung
Freye Nordmannen e.V.
Sparkasse Darmstadt
Konto-Nr. 732 931
BLZ 508 501 50
IBAN DE89508501500000732931
BIC HELADEF1DAS

B 3

Tobias Bienau
Mühlstr. 15

64331 Weiterstadt

M. Raiser
Mühlstr. 17

64331 Weiterstadt

EINGANG
28. AUG. 2015
Technische Verwaltung

Bauamt
- Bauplanungsamt, Zi. 305 -
Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

21. August 2015

Bebauungsplan Am Mühlbach II | Bedenken und Einwände

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf den Bebauungsplan „Am Mühlbach II" des Bauplanungsamtes Weiterstadt möchten wir – als unmittelbare Nachbarn der zur Bebauung vorgesehen Fläche – folgende Bedenken äußern:

1. Eine Bebauung der vorgesehen Fläche verringert ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet und wirkt sich nachteilig auf angrenzende Flurstücke aus.
2. Eine Bebauung der vorgesehen Fläche wirkt sich negativ auf die Brut- und Nistbedingungen hochrangig geschützter Tierarten aus.
3. Der Abriss bestehender Gebäude widerspricht womöglich dem Ziel der Grundsätze der Bauleitplanung, Plätze mit geschichtlicher Bedeutung zu erhalten.

Die genannten Bedenken begründen:

I. Einwände gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach Baugesetzbuch § 13a,
II. die Überprüfung der Einhaltung des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG § 78),
III. die Überprüfung der Einhaltung der Grundlagen der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch § 1, (6) 1., 5., 7., 12., sowie (7).

Zu 1.

Ein Teilbereich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche (Ostseite des Mühlbaches, Nordseite des Flurstücks) ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Eine Verkleinerung des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes sowie die Einengung des Bachverlaufs ändern die örtlichen Begebenheiten erheblich und wirken sich vorrausichtlich stark zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke (insbesondere Flurstück 110/5 sowie 110/12) aus.

In den letzten hundert Jahren waren die zur Bebauung vorgesehene sowie die umliegenden Flächen vier Mal von Hochwasser betroffen (1925, 1932, 1965 und 1978).

Die Annahme, die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Überschwemmungsgebiets sei in Vergangenheit bebaut gewesen, ist falsch. Lediglich der noch bestehende Maschinenturm befand und befindet sich im gekennzeichneten Bereich.

Die Annahme, die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Überschwemmungsgebiets sei in seiner Funktion ohne Nutzen da sie sich in einer Lage mit Gefälle befindet, ist fragwürdig. Eine Bebauung der Fläche führt zum Wegfall von Erdreich, das Wasser aufnehmen kann.

Zu 2.

Ein Gutachten von Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz weist die gesamte vorgesehene Fläche ausdrücklich als Brut- und Niststätte für die hochrangig geschützten Vogelarten Mauersegler und Hausspering sowie als Lebensraum für Fledermäuse aus. Eine erhebliche Veränderung der Situation durch Bebauung wirkt sich laut Gutachten negativ auf die Lebensbedingungen der hochrangig geschützten Tierarten aus.

Zu 3.

Das zum Abriss vorgesehene Mühlgebäude ist höchstwahrscheinlich aus einem von den Römern erbauten und genutzten Mühlgebäude hervorgegangen. Im Rahmen einer römischen Nord-Süd-Verbindung (Frankfurt-Worms) wurde der Mühlbach von den Römern umgeleitet und zur Versorgung der Region mit mehreren Mühlgebäuden versehen. Die technische Funktionsweise der Mühle war römischer Art.

Es ist daher zu vermuten, dass das Mühlgebäude in seiner Geschichte von erheblicher Bedeutung für die Entstehung des Ortes Gräfenhausen ist.

Unserem Verständnis nach folgt aus den genannten Bedenken in Bezugnahme auf I., II. sowie III., dass ein beschleunigtes Verfahren im Falle des Bebauungsplanes Am Mühlbach II ausgeschlossen ist:

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ (Baugesetzbuch, § 13a)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung, sofern aufgrund örtlicher Gegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. (UVPG § 3c sowie 3e) Eine vorhergehende Überprüfung des ausgewiesenen Gebietes nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) § 78 verstehen wir daher als notwendig.

Ebenso werden Grundsätze der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch § 1 vernachlässigt. Die Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Umwelt, Kultur sowie die Belange des Hochwasserschutzes werden zu Gunsten privater Belange und entgegen öffentlicher Belange betrachtet. Es entsteht der Eindruck, das beschleunigte Verfahren bevorzugt die Interessen Einzelner und vernachlässigt die Interessen der umliegenden Allgemeinheit.

Bitte teilen Sie uns mit, wie Sie mit diesen Bedenken und Einwänden verfahren und wann diese öffentlich besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Bienau

M. Raiser