



**Die Vorsitzende der Gemeindevertretung  
Walluf im Rheingau**

Walluf, den 15. Februar 2024

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 21. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf darf ich Sie für

**Donnerstag, den 22.02.2024, 18:45 Uhr,  
in das Vereinshaus Niederwalluf, Sitzungssaal 302, Rheinstraße 1, 65396 Walluf**

herzlich einladen.

### **Tagesordnung**

1. Verleihung Landesehrenbrief an Herrn Ehrenbeigeordneten Randolf Heß

### **Tagesordnung A**

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 2. | Vergabe eines Straßennamens<br>hier: Willi-Sattler-Weg   | (VL-2/2024)   |
| 3. | Forstwirtschaft / Forstwirtschaftsplan 2024  | (VL-86/2023)  |
| 4. | Digitale Hundesteuermarke (Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2023)<br>Bericht                            | (VL-105/2023) |
| 5. | Barrierefreier Ausbau von 14 Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf<br>hier: Vergabe der Bauleistungen | (VL-5/2024)   |

### **Tagesordnung B**

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 1. | Berichte   |              |
|    | 1.1 Bericht der Vorsitzenden   |              |
|    | 1.2 Bericht des Bürgermeisters   |              |
| 2. | Kleine Anfragen, Fragestunde gemäß § 17 der Geschäftsordnung   |              |
| 3  | 1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs-<br>und Tourismus-beitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf<br>(Tourismusbeitragsatzung) | (VL-6/2024)  |
| 4  | Bauleitplanung der Gemeinde Walluf<br>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“<br>hier: geänderter Durchführungsvertrag                          | (VL-7/2024)  |
| 5  | Bauleitplanung der Gemeinde Walluf<br>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 4a"<br>hier: erneuter Satzungsbeschluss                               | (VL-8/2024)  |
| 6  | Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum Baugebiet „Rosenhof“  | (VL-10/2024) |

Ulrike Y. Hans  
Vorsitzende der Gemeindevertretung



## Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Walluf im Rheingau

### ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Über die 21. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf  
am Donnerstag, 22.02.2024,  
im Vereinshaus Niederwalluf, Sitzungssaal 302, Rheinstraße 1, 65396 Walluf

Beginn: 18:54 Uhr  
Ende: 19:30 Uhr

### Anwesenheiten

#### Vorsitz:

Hans, Ulrike Y.	Vorsitzende der Gemeindevertretung
Becker, Johann Josef	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung
Hamm, Thomas	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung
Krollmann, Helge Martin	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung
Sidiropoulos, Niko	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung

#### Gemeindevertretung:

Abry, Marie Christine	Gemeindevertreterin
Bader, Friedrich	Gemeindevertreter
Beul, Carsten	Gemeindevertreter
Carstensen, Uwe	Gemeindevertreter
Engelmann, Manuel	Gemeindevertreter
Fleschner, Britta	Gemeindevertreterin
Führer, Philipp	Gemeindevertreter
Holzem, Max	Gemeindevertreter
Homn, Dominik	Gemeindevertreter
Kohl, Benedikta	Gemeindevertreterin
Luh, Johannes	Gemeindevertreter
Macco, Torsten	Gemeindevertreter
Maus, Mark-Alexander	Gemeindevertreter
Dr. Orth-Krollmann, Heidrun	Gemeindevertreterin
Ossa, Johannes	Fraktionsvorsitzender
Prade, Andreas	Gemeindevertreter
Schultheiß, Jörg	Gemeindevertreter
Spitzkopf, Horst Alexander	Gemeindevertreter
Stokes, Anna Luisa	Gemeindevertreterin

#### Gemeindevorstand:

Stavridis, Nikolaos	Bürgermeister
Heß, Randolf	Erster Beigeordneter

Hennrich, Alexander  
Lalleike, Klaus-Jürgen  
Schwed, Klaus  
Staats, Katharina

Beigeordneter  
Beigeordneter  
Beigeordneter  
Beigeordnete

Verwaltung:

Seibel, Gudula  
Gräf, Andreas  
Prosser, Andreas  
Roth, Jürgen  
Schläger, Nicole  
Üstün, Saim

Schritfführerin  
Verwaltungsmitarbeiter  
Verwaltungsmitarbeiter  
Verwaltungsmitarbeiter  
Verwaltungsmitarbeiterin  
Verwaltungsmitarbeiter

Gäste:

Sandro Zehner

Landrat

Entschuldigt:

Dr. Reuter, Richard  
Salomon, Dieter  
Schäfer, Tobias

Fraktionsvorsitzender  
Beigeordneter  
Beigeordneter

# Tagesordnung

## öffentlicher Sitzungsteil

1. Verleihung Landesehrenbrief an Herrn Ehrenbeigeordneten Randolph Heß  
Tagesordnung A
2. Vergabe eines Straßennamens (VL-2/2024)  
hier: Willi-Sattler-Weg
3. Forstwirtschaft / Forstwirtschaftsplan 2024 (VL-86/2023)
4. Digitale Hundesteuermarke (Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2023) (VL-105/2023)  
Bericht
5. Barrierefreier Ausbau von 14 Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf (VL-5/2024)  
hier: Vergabe der Bauleistungen  
Tagesordnung B
- 1 Berichte
- 1.1 Bericht der Vorsitzenden
- 1.2 Bericht des Bürgermeisters
- 2 Kleine Anfragen, Fragestunde gemäß § 17 der Geschäftsordnung
- 3 1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismus-beitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (VL-6/2024)  
(Tourismusbeitragssatzung)
- 4 Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-7/2024)  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“  
hier: geänderter Durchführungsvertrag
- 5 Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-8/2024)  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 4a"  
hier: erneuter Satzungsbeschluss
- 6 Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum Baugebiet „Rosenhof“ (VL-10/2024)

# Sitzungsverlauf

Die Vorsitzende begrüßt und eröffnet die Sitzung. Sie übergibt das Wort an Herrn Landrat Zehner für Top 1. Im Anschluss an die Verleihung stellt sie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die ordnungsgemäße Einladung und die Tagesordnung werden keine Bedenken erhoben. Herr Becker bittet um Aufnahme eines Punktes Verschiedenes. Dem wird nicht stattgegeben.

## öffentlicher Sitzungsteil

<b>1.</b>	<b>Verleihung Landesehrenbrief an Herrn Ehrenbeigeordneten Randolph Heß</b>
-----------	---

Herr Landrat Zehner verleiht Herrn 1. Beigeordneten Randolph Heß den Landesehrenbrief des Landes Hessen. Herr Bürgermeister Stavridis und Herr Ossa richten auch noch einige Worte an den zu Ehrenden. Anschließend überreichen Herr Stavridis Frau Stemmler-Heß einen Blumenstrauß und Frau Hans Herr Hess einen Rheingauer Blumenstrauß.

	<b>Tagesordnung A</b>
--	-----------------------

<b>2.</b>	<b>Vergabe eines Straßennamens hier: Willi-Sattler-Weg</b>	<b>VL-2/2024</b>
-----------	--	------------------

### Beschluss:

Die in dem beigefügten Plan grün und gelb eingezeichnete Straße erhält den Straßennamen „Willi-Sattler-Weg“.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>3.</b>	<b>Forstwirtschaft / Forstwirtschaftsplan 2024</b>	<b>VL-86/2023</b>
-----------	--	-------------------

### Beschluss:

1. Dem Vorschlag über die Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2024 wird zugestimmt.
2. Überschreitungen sind nur nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde möglich.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>4.</b>	<b>Digitale Hundesteuermarke (Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2023) Bericht</b>	<b>VL-105/2023</b>
-----------	---	--------------------

### Beschluss:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Sofern ein sicherer Übertragungsweg für den QR-Code eingerichtet werden kann, ist die Möglichkeit der Einführung der digitalen Hundesteuermarke erneut zu prüfen.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>5.</b>	<b>Barrierefreier Ausbau von 14 Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf</b> hier: Vergabe der Bauleistungen	<b>VL-5/2024</b>
-----------	---	------------------

**Beschluss:**

1. Die Fa. „Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH“ aus Frankfurt am Main erhält auf Grundlage ihres Angebotes den Auftrag für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf. Die Auftragssumme beträgt 987.453,24 Euro brutto.

2. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 150.000,00 Euro werden, im Vorgriff auf den Doppelhaushalt 2024/2025, bereitgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

	<b>Tagesordnung B</b>
--	-----------------------

<b>1</b>	<b>Berichte</b>
----------	-----------------

<b>1.1</b>	<b>Bericht der Vorsitzenden</b>
------------	---------------------------------

Frau Hans verschiebt den Bericht auf die nächste Sitzung.

<b>1.2</b>	<b>Bericht des Bürgermeisters</b>
------------	-----------------------------------

Herr Stavridis berichtet nur kurz. Die gesamten Mitteilungen gibt er zur Niederschrift:

Presse/Veranstaltungen (ab 07.12.)

- 19.12.            Versand des Newsletters „Die Pforte des Rheingaus informiert“, u.a. mit Weihnachtswünschen und Ankündigung des Neujahrsempfangs. Der Newsletter wurde daraufhin auch in den sozialen Medien beworben, wo am
- 20.12.            die Weihnachtsgrüße der Gemeinde Walluf gepostet wurden.
- 30.12.            Spendenkonzert mit Rick Cheyenne zugunsten des Eltviller Tisches am Platz der Deutschen Einheit in Eltville. Wir hatten am 19.12. in den sozialen Medien auf das Konzert hingewiesen und es auch in den Online-Veranstaltungskalender auf [www.walluf.de](http://www.walluf.de) aufgenommen.
- 01.01.            Pünktlich um 00.01 Uhr haben wir in den sozialen Medien das neue Jahr begrüßt.
- 01./02.01.        Die neue Gemeindepflegerin Petra Flöck hat Ihren Dienst bei der Gemeinde Walluf angetreten und zwischenzeitlich mehr als 70 persönliche Beratungsgespräche geführt und eine Vielzahl an telefonischen Anfragen beantwortet. Ferner wurde in einem Rundbrief an alle Wallufer/innen ab dem 70. Lebensjahr auf diesen neuen Service der Gemeinde Walluf hingewiesen.
- 09.01.            Besprechung mit dem Heimatarchiv zum Thema „Wallufer Gebäck“ als Vorbereitung für die Zusammenarbeit mit dem Kulturfonds RheinMain.  
Das Gespräch mit Frau Dr. Cloot vom Kulturfonds wird am 28.02. stattfinden. Im Anschluss daran, am 04.03. findet ein weiterer Austausch mit dem Heimatarchiv statt.
- 10.01.            Pressemitteilung zum Innenausbau des Veranstaltungsgebäudes am Drobollacher Platz. Der Ausbau wird vom Oberwallufer Ortsvereinsring und engagierten Bürgerinnen und Bürgern mit von der Gemeinde zur Verfügung gestelltem Material

mit viel Engagement in Eigenleistung erbracht.

Mit der PM haben wir – auch in den sozialen Medien – darauf hingewiesen, dass weitere helfende Hände gern gesehen sind. Zu den regelmäßigen Treffen am Samstag ab 9 Uhr kann man jederzeit vorbeikommen und mit anpacken.


- 11.01. Pressemitteilung zum Neujahrsempfang am 20.01. veröffentlicht und damit auch die Presse zu dieser Veranstaltung eingeladen. In den sozialen Medien hatten wir bereits drei Tage vorher auf den Neujahrsempfang hingewiesen.
- 20.01. Der gemeinsame Neujahrsempfang der Gemeinde Walluf und des VGV Walluf war gut besucht. Seitens der Presse war das Rheingau-Echo unserer Einladung gefolgt, aber auch der Wiesbadener Kurier hatte sich informiert und im Nachgang ausführlich über die Veranstaltung berichtet.  
Die Rede von Frau Hans wurde von uns im Anschluss an den Neujahrsempfang auf unserer Homepage veröffentlicht und auch als PM an die Presse versendet.
- 24.01. Mit der Veröffentlichung der PM der LAG Rheingau zum Förderaufruf für das LEADER Regionalbudget 2024 auf unserer Homepage sowie Hinweisen in den sozialen Medien hatten wir unsere örtlichen Vereine und Initiativen dazu aufgerufen, bis zum 15. Februar 2024 Projektanträge zur finanziellen Unterstützung einzureichen.
- 24.01. Wir haben in den sozialen Medien darauf hingewiesen, dass es bei uns in der Bürgerinfo noch Veranstaltungskalender gibt, die zu den Öffnungszeiten abgeholt werden können. Auf vielfachen Wunsch in den Kommentaren steht der Kalender nun auch auf unserer Homepage zum Download zur Verfügung.
- 24.01. Rechtzeitig vor den Fastnachtssitzungen hatten wir sowohl die Presse als auch die Oberwallufer Ortsvereine zur offiziellen Übergabe des Vereinshauses Oberwalluf nach der Sanierung eingeladen. Während der kleinen Feierstunde wurden die Veränderungen im Vereinshaus vorgestellt. Hierzu gab es eine Zusammenstellung mit „Daten & Fakten“ und auch Herr Üstün war mit vor Ort, um Fragen zur Sanierung zu beantworten. In den Medien wurde daraufhin ausführlich über die Sanierung berichtet.
- 29.01. Die kurzfristige Info, dass der Schachtweg vom 31.01. bis 02.02.24 wegen Bauarbeiten halbseitig gesperrt werden muss und der Straßenverkehr durch eine Ampelanlage geregelt wird, haben wir auf der Homepage sowie in den sozialen Medien veröffentlicht und auch die Presse entsprechend informiert. Der Wiesbadener Kurier konnte die Meldung noch rechtzeitig publizieren.
- 30.01. Veröffentlichung unserer PM zu Cool-tur 2024. Hier weisen wir u.a. auch darauf hin, dass fortlaufend Sponsoren für die Kulturreihe gesucht werden.  
Zur Info über Cool-tur, insbesondere für die Sponsorensuche, wurde darüber hinaus ein Flyer erstellt, der aktuell auf unserer Homepage heruntergeladen werden kann.  
Die Planung der einzelnen Cool-tur-Veranstaltungen ist noch in vollem Gang. Am 02.02. gab es eine weitere Besprechung der Beteiligten. Inzwischen haben sich auch erste freiwillige Helfer aus der Bevölkerung gefunden, die die Kulturreihe gern tatkräftig unterstützen möchten.
- 05.02. Für den diesjährigen Fastnachtsumzug in Oberwalluf gab es aus Sicherheitsgründen erstmalig die Regelung, dass es – wie in den anderen Rheingau-Kommunen auch – untersagt ist, direkt hinter den Fastnachtswagen herzulaufen. Hierauf haben wir in einer Pressemitteilung hingewiesen, denn es war bekannt geworden, dass einige junge Menschen zum Oberwallufer Umzug kommen wollten, um hinter den Fastnachtswagen während des Umzuges „Party zu machen“. Mit der PM wurde Diskussionen und Auseinandersetzungen vorgebeugt.
- 08.02. An Altweiberfastnacht wurde um 14:11 Uhr das Rathaus von den närrischen Weibern aus Walluf gestürmt und der Bürgermeister entführt. Hierzu war mit dem

von uns für die närrischen Weiber gestalteten Plakat über die Medien (Presse, Homepage, soziale Medien) eingeladen worden. Vor dem Rathaus gab es einen Sektempfang und auch die Presse war vor Ort und hat anschließend darüber berichtet.

Auch von unserer Seite aus gingen noch am selben Tag Bilder von der Rathausstürmung in den sozialen Medien online.

- 09.02. Der Bauhof hatte im Verlauf der Woche Halteverbotsschilder in Oberwalluf für den Fastnachtsumzug am 11.02. ab 11:00 Uhr aufgestellt. Mit einem Foto von einem der Schilder haben wir in den sozialen Medien auf das anstehende absolute Halteverbot hingewiesen.
- 11.02. An Fastnachtssonntag fand der alljährliche Fastnachtsumzug in Oberwalluf mit anschließendem närrischem Treiben statt. Trotz fastnachtlich-ausgelassener Stimmung kam es zu keinen besonderen Vorfällen. Ein besonderer Dank gilt dabei dem Oberwallufer Carneval Verein und allen Zugteilnehmer/innen für deren umsichtiges und verantwortungsbewusstes Handeln während und nach dem Zug.
- 08.02. Nicht alle PMs der letzten Wochen hatten mit Fastnacht zu tun: Am 08.02. haben wir darüber informiert, dass der zweite Bauabschnitt der Kanalsanierung in der Marktstraße ansteht und die Vollsperrung in den Bereich von der Einmündung Liebaustraße bis zum Vereinshaus Oberwalluf weiterrückt.
- 14.02. Auch in diesem Jahr wird sowohl auf der Homepage als auch in den sozialen Medien wieder an den Heckenrückschnitt erinnert: Um einen Heckenüberwuchs vom privaten Grundstück auf Gehwege und in Straßenkreuzungen zu vermeiden, werden Grundstückseigentümer gebeten, bis zur bevorstehenden Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September), also bis Ende Februar, zur Heckenschere zu greifen.
- 22.02. Heute, am 22.02., sind wir mit dem Hinweis, dass die Gemeinde Walluf die Kitaplatzvergabe ab 1. März mit dem Elternportal „Little Bird“ digitalisiert, online gegangen und haben eine entsprechende Pressemitteilung veröffentlicht. Walluf ist somit die erste Kommune im Rheingau, die die Digitalisierung für den Anmeldeprozess in ihren Kindertagesstätten realisiert hat.

### **Hinweise:**

- 07.02. In den sozialen Medien wurde nochmals darauf hingewiesen, dass weiterhin Ehrenamtliche gesucht werden, die dabei helfen möchten, geflüchtete Personen, die bei uns in Walluf ankommen, zu unterstützen. Hierzu wurde auch die Homepage nochmals aktualisiert, inklusive einem neuen Bildmotiv zur Suche:
- 
- Mit dem Motiv wurde auch ein Flyer zum Aushang bzw. zur Auslage im Rathaus, den Schaukästen sowie in den Außenstellen erarbeitet.
- 23.03. Am 23. März steht wieder die sogenannte Earth Hour an: Um 20:30 Uhr wird überall auf der Welt für 60 Minuten das Licht ausgeschaltet, um so ein Zeichen für den Klimaschutz zu setzen. Die Gemeinde Walluf wird zur Earth Hour das Licht am Rathaus sowie am Verkehrskreisel in der Hauptstraße ausschalten.
- 13.+14.09. Am zweiten Septemberwochenende findet wieder die IHK-Aktion „Heimat shoppen“ statt, die dazu dient, die Bevölkerung auf das vielfältige Angebot vor der Haustür aufmerksam machen. Wir rufen Wallufer Händler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe über die Homepage und die sozialen Medien dazu auf, sich an dieser größten deutschen Imagekampagne sowohl für den stationären Einzelhandel als auch für Dienstleister und Gastronomen zu beteiligen.
- Seit 19.02. Seit Montag hängt am Schachtweg ein Kasten der zur Verkehrszählung dient. Dieser ist Bestandteil der Planung des gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses.



24.02. Am 24.02.2024 jährt sich der Angriffskrieg auf die Ukraine zum zweiten Mal. Mein Kollege Patrick Kunkel und ich haben daher entschieden, eine gemeinsame Mahnwache anlässlich des zweiten Jahrestages durchzuführen, zu der ich Sie alle und die Bürgerinnen und Bürger herzlich einladen möchte. Wir treffen uns am Samstag, den 24.02.2024 um 14 Uhr auf dem Bischof-Kilian-Platz in Eltville.

ab 01.03. Wer in der Gemeinde Walluf einen Betreuungsplatz in einer der drei lokalen Kindertagesstätten sucht, kann alle Anmeldeformalitäten künftig online erledigen: Am 1. März 2024 geht in Walluf das Kita-Onlineanmeldeportal an den Start, über das sowohl Informationen zu den einzelnen Einrichtungen erhältlich sind als auch die Anfrage nach einem Platz für den Sprössling direkt online gestellt werden kann.

Im März 24 Nach heutiger Absprache mit unserem Landrat wird die Gemeinde gemeinsam mit dem RTK eine Bürgerinformationsveranstaltung mit dem Thema Flüchtlingsunterkunft in Walluf ausrichten. Der genaue Termin folgt.

<b>2</b>	<b>Kleine Anfragen, Fragestunde gemäß § 17 der Geschäftsordnung</b>
----------	---

Es liegen keine kleinen Anfragen vor.

<b>3</b>	<b>1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (Tourismusbeitragssatzung)</b>	<b>VL-6/2024</b>
----------	---	------------------

**Beschluss:**

Dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (Tourismusbeitragssatzung) wird zugestimmt. Die Satzung tritt mit Wirkung ab 1. April 2024 in Kraft. Sollte eine Beschlussfassung und/oder eine Bekanntmachung vor dem 1. April 2024 nicht möglich sein, tritt die Satzung zum 1. Juli 2024 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>4</b>	<b>Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ hier: geänderter Durchführungsvertrag</b>	<b>VL-7/2024</b>
----------	--	------------------

**Beschluss:**

Dem geänderten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ wird gem. § 12 BauGB zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

16 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 6 Stimmenthaltung(en)

<b>5</b>	<b>Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 4a" hier: erneuter Satzungsbeschluss</b>	<b>VL-8/2024</b>
----------	---	------------------

**Beschluss:**

„Nachdem das Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen und der geänderte Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB wirksam ist, wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ - bestehend

aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nebst der Begründung - gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Niederwalluf, Flur 14, Flurstück 40/30 (teilw.) und aus dem ehemaligen Flurstück 40/32 durch Vermessung neu gebildete Flurstücke 40/33, 40/34 und 40/35.

Für die Grundstücke liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Realisierung von bis zu 20 Reihenhäusern sowie die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand vor.“

**Abstimmungsergebnis:**

15 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

<b>6</b>	<b>Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum Baugebiet „Rosenhof“</b>	<b>VL-10/2024</b>
----------	--	-------------------

**Beschluss:**

1.)

Der Auftrag an den Bieter Baier Architektur + Städtebau aus Gauting mit SUD(D)EN Landschaftsarchitekt aus Krefeld wird gemäß dem als Anlage 1 beigefügten, endgültigen Honorarangebot i.H.v. **219.760,57 €** -brutto- für die Planungsleistungen „Rosenhof“

- städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan
- Grünordnungsplan
- Umweltbericht
- Entwässerungs- und Regenrückhaltungskonzept
- freiraumplanerische Vertiefung
- verkehrsplanerische Vertiefung

vorbehaltlich einer juristischen Prüfung des Vertragsentwurfes erteilt.

Dies beinhaltet auch die optional aufgeführten, besonderen Leistungen, die gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gesondert beauftragt werden.

2.)

Die zu 1.) erforderlichen Haushaltsmittel sind für die Weiterführung des notwendigen Projekts Rosenhof zur Realisierung eines Baugebietes unaufschiebbar und werden daher im Vorgriff auf den noch zu genehmigenden Doppelhaushalt 2024/25 zunächst außerplanmäßig bereitgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

23 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Walluf, den 23.02.2024

Vorsitzende der Gemeindevertretung

Ulrike Y. Hans

Schriftführerin

Gudula Seibel



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-2/2024

Fachbereich	Öffentliche Sicherheit, Recht, Personal und Soziales
Sachbearbeiter	Andreas Gräf
weitere Sachbearbeiter	
Datum	11.01.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	22.01.2024
Haupt - und Finanzausschuss	06.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### Vergabe eines Straßennamens hier: Willi-Sattler-Weg

#### Anlage(n):

1. Lageplan Willi-Sattler-Weg

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Ja
Haushaltsmittel vorhanden	ca. 500 Euro
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### Beschlussvorschlag:

Die in dem beigefügten Plan grün und gelb eingezeichnete Straße erhält den Straßennamen „Willi-Sattler-Weg“.

#### Sachverhalt:

Derzeit ist die Straße zwischen dem Hohlweg und dem Sandweg unbenannt. Im Hinblick auf ein besseres Auffinden der Sportanlage und des Einganges zur Schulturnhalle der Walluftalschule ist es sinnvoll, auch dieser Straße einen eigenen Namen zu geben.

Bei der Vergabe von Straßennamen ist darauf zu achten, dass keine Verwechslungsgefahr mit anderen Straßennamen in Walluf besteht und hierdurch evtl. der Einsatz von Rettungskräften etc. im Notfall verzögert oder die Post- und Paketzustellung erschwert wird.

In der Vergangenheit hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf bei der Vergabe von Straßennamen überwiegend einem bestimmten Thema zugewandt. So erhielten in der Vergangenheit die Straßen im Baugebiet Nordwest Straßennamen, die von Blumen abgeleitet wurden (sog. Blumenviertel) und im Baugebiet Unterer Sand wurden Straßennamen mit Bezug zu dem Thema Weinbau verwendet. Losgelöst von dieser Praxis wurde die Verbindungsstraße von der Hauptstraße zum Sportplatz Johannsfeld nach einer Wallufer Persönlichkeit, dem Freiherrn von Kolborn, benannt.

Bei der bislang namenlosen Straße handelt es sich um eine einzelne Verbindungsstraße und nicht um ein geschlossenes Neubaugebiet. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe lässt sich daher kein Bezug zu einem bestimmten Thema herstellen.

Der Vorstand des Turn- und Sportverein Walluf e.V. hatte angeregt, die unbenannte Straße in „Willi-Sattler-Weg“ zu benennen. Der Turn- und Sportverein Walluf e.V. möchte mit der Straßennamenbezeichnung Herrn Willi Sattler eine verdiente Ehrung zukommen lassen.

Willi (Wilhelm) Sattler wurde am 16. November 1933 in Eltville am Rhein geboren. Willi Sattler war vom 15. November 1960 bis zum 6. November 2022 wohnhaft im Hohlweg 45 in Walluf. Seine Mitgliedschaft im früheren Turnverein Niederwalluf, der durch Fusion zum Turn- und Sportverein Walluf e.V. wurde, zählte 74 Jahre. Zunächst brachte sich Willi Sattler im Verein als aktiver und erfolgreicher Turner und Leichtathlet ein. Schon bald übernahm er seine ersten Aufgaben im Verein, vom Helfer hinter der Theke über Arbeiten im Wirtschaftsausschuss und sonstigen Vereinsaufgaben. Als Hallenwart sorgte er sich 50 Jahre lang um die vereinseigene Halle. Auch wenn handwerkliches Geschick erforderlich war, stand er jederzeit hilfsbereit zur Seite. Hierdurch hat Herr Sattler große Verdienste um das Turnen in Walluf und somit auch für die Gemeinde Walluf erworben.

Neben seiner herausragenden langjährigen Tätigkeit im Turn- und Sportverein Walluf e.V. war Willi Sattler auch lange geachteter Hausmeister der Wallluftalschule. Zudem war Willi Sattler aufgrund seiner Lehre zum Bootsbauer ein wichtiges aktives Mitglied im Segelverein.

Am 6. November 2022 ist er in Wiesbaden verstorben. Beigesetzt wurde Willi Sattler auf dem Friedhof in Niederwalluf.

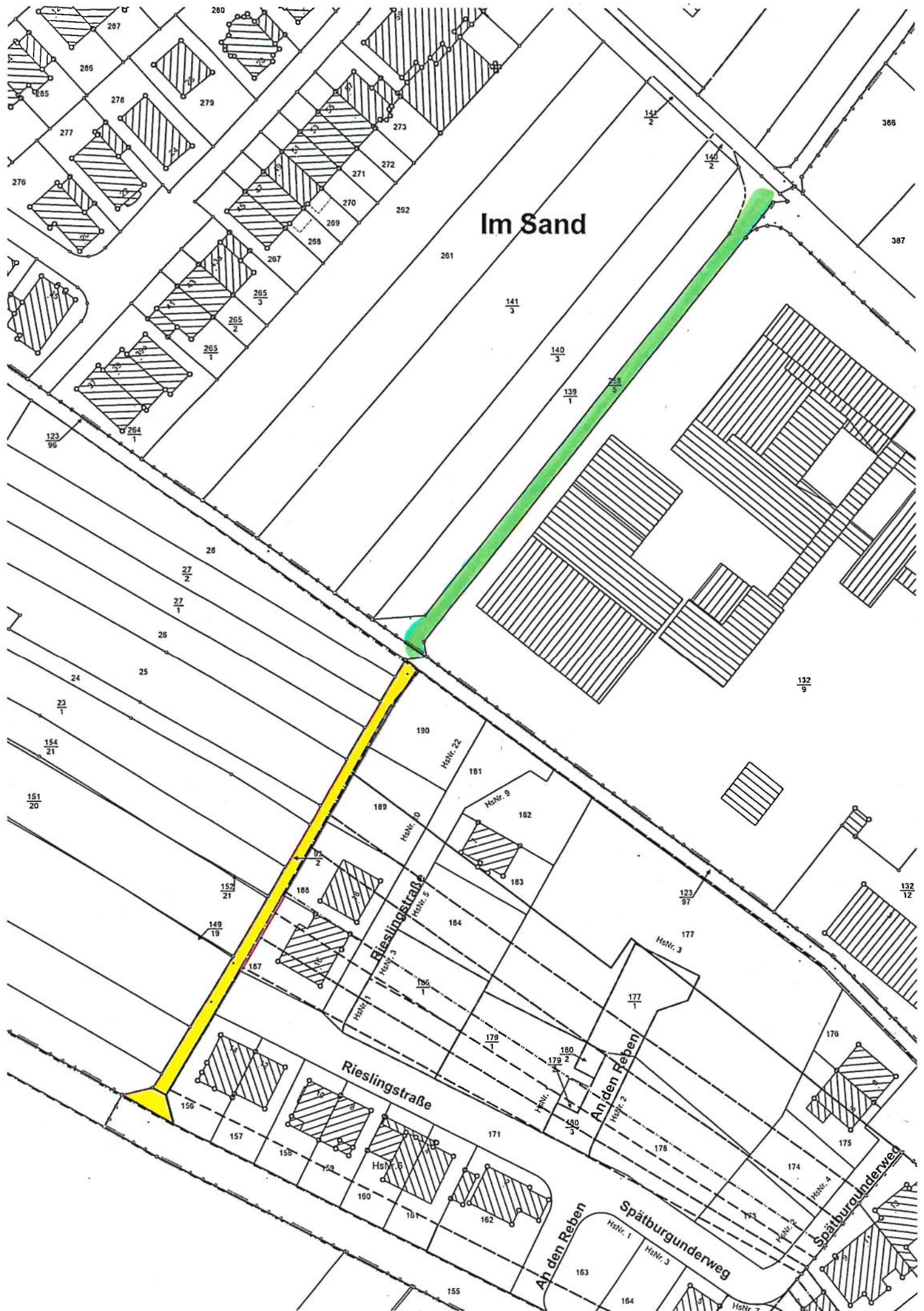
Mit der Benennung der o.a. Straße würde einer besonderen Persönlichkeit des Turn- und Sportverein Walluf e.V. angemessen gedacht werden.

Ergänzend zu dem Vorschlag des Turn- und Sportvereins Walluf e.V. erscheint es zweckmäßig, nicht nur den in den Plänen grün eingezeichneten Teil der Straße zu benennen, sondern auch die in gelb dargestellte Verlängerung des Weges bis zum Beckerweg in die Namensvergabe mit einzubeziehen.

Aufgrund seines kindlichen Alters zur Zeit des dritten Reiches gibt es keine Hinweise über eine Verbindung zwischen Willi Sattler und dem Nationalsozialismus. Weiterhin bestehen bei dieser Straßennamenvergabe keinerlei Verwechslungsgefahren mit anderen Wallufer Straßennamen.

Die genannten Haushaltsmittel in Höhe von ca. 500,00 € werden für die Aufstellung der notwendigen Straßennamensschilder einschl. Schilderstangen und Befestigung benötigt und sollen den im Haushaltsplan-Entwurf angemeldeten Ansatz für Verkehrszeichen entnommen werden.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister





## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-86/2023

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
weitere Sachbearbeiter	
Datum	25.10.2023

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	30.10.2023
Haupt - und Finanzausschuss	06.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### Forstwirtschaft / Forstwirtschaftsplan 2024

#### Anlage(n):

1. Wirtschaftsplan\_Haushalt (10-22-00).xlsm
2. Druck aller Planberichte (10-22-47).xlsm
3. Microsoft Word - KW-Info 02\_2023\_Gemeinde\_Walluf.20231017.docx

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Ja		
Haushaltsmittel vorhanden	Ja		
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	Deckungskreis		
Sachkonto	-.-	Kostenstelle	555 11 100

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorschlag über die Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2024 wird zugestimmt.
2. Überschreitungen sind nur nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde möglich.

#### Sachverhalt:

Das Forstamt Rüdesheim hat den Voranschlag über die Erträge und Aufwendungen (Kostenstelle 555 11 100 Forstwirtschaftliche Unternehmen) für das Wirtschaftsjahr 2024 vorgelegt.

Die Ansätze für die Jagdpacht, die pauschalierte Wildschadenpauschale sowie auch der Mitgliedsbeitrag für die Hegegemeinschaft sind der Kostenstelle 555 11 200 zugeordnet.

Die reine Forstwirtschaft läuft unter der Kostenstelle 555 11 100. Die Erträge aus der Jagdpacht sind aufgrund der Haushaltssystematik der Kostenstelle 555 11 200 zugeordnet.

Der bereinigte Forstwirtschaftsplan 2024 schließt derzeit mit einem Überschuss von 20.438 € ab. Die Kosten der Holzvermarktung sind seit dem Jahr 2021 nicht mehr in den Beförderungskosten enthalten, sie werden unter dem Sachkonto 712 3006 (Zuweisung an Forst-u. Holzkontor RT AÖR) ausgewiesen.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister

**Wirtschaftsplan Haushalt**
**WiPlus**

<b>Forstamt</b>	<b>Rüdesheim</b>
<b>Betrieb</b>	<b>Gemeindewald Walluf</b>
<b>Revier</b>	<b>Revier Eltville</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2024</b>
<b>Besteuerung</b>	<b>Regelbesteuerung</b>

<b>Teilergebnis Ertrag</b>	<b>134.169</b>
<b>Teilergebnis Aufwand</b>	<b>104.861</b>
<b>Überschuss</b>	<b>29.308</b>
<b>Teilergebnis IBLV Ertrag</b>	<b>0</b>
<b>Teilergebnis IBLV Aufwand</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss IBLV</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss Gesamt</b>	<b>29.308</b>

<b>Kontengruppe</b>	<b>Konto</b>		<b>Ergebnis</b>
Aufwand	6020003	Verbrauchsk. Forstw.Material, Pflanzen	8.383,52
	6089001	EDV Kosten	320,00
	6101024	Fremdleistung / Neue Forsteinrichtung	1.747,63
	6165005	Unternehmereinsatz im Forstbetrieb	63.978,29
	6165006	Bewirtschaftung forstwirtschaftl. Grunds	13.345,00
	6909000	Beiträge für sonstige Versicherungen	90,00
	6910010	Mitgliedsbeitrag Zweckv.Hinterlandswald	380,00
	6910028	Mitgliedsbei.Hegegem.VII Oberer Rheingau	10,00
	7020000	Grundsteuer	172,00
	7121001	Beförsterungskosten an Land	13.232,07
	7123006	Zuweisung Forst- und Holzkontor (HVO)	3.202,50
Erträge	5004001	Umsatzerlöse Jagdpacht	8.273,00
	5060005	Umsatzerlöse aus Holzverkauf	83.212,12
	5060007	Umsatzerlöse aus Holzverkauf an EG 0%	22.811,00
	5309903	Sonstige Nebenerlöse Holzwirtschaft	19.266,00
	5309905	Sonst. Nebenerlöse Wildschadenspauschale	607,00



## Wirtschaftsplan Haushalt

## WiPlus

<b>Forstamt</b>	<b>Rüdesheim</b>
<b>Betrieb</b>	<b>Gemeindewald Walluf</b>
<b>Revier</b>	<b>Revier Eltville</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2024</b>
<b>Besteuerung</b>	<b>Regelbesteuerung</b>

<b>Teilergebnis Ertrag</b>	<b>134.169</b>
<b>Teilergebnis Aufwand</b>	<b>104.861</b>
<b>Überschuss</b>	<b>29.308</b>
<b>Teilergebnis IBLV Ertrag</b>	<b>0</b>
<b>Teilergebnis IBLV Aufwand</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss IBLV</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss Gesamt</b>	<b>29.308</b>

Kontengruppe	Konto		Steuerkenn z.	Steuer abzugsfähig	Steuersatz	Ergebnis Netto	Steuer	Ergebnis inkl. n. abzugsf. Steuer
Aufwand	6020003	Verbrauchsk. Forstw.Material, Pflanzen	V2	abzugsfähig	7,00000	4.393,52	307,55	4.701,07
			V5	abzugsfähig	19,00000	3.990,00	758,10	4.748,10
	6089001	EDV Kosten	V5	abzugsfähig	19,00000	320,00	60,80	380,80
	6101024	Fremdleistung / Neue Forsteinrichtung	V5	abzugsfähig	19,00000	1.747,63	332,05	2.079,68
	6165005	Unternehmereinsatz im Forstbetrieb	V5	abzugsfähig	19,00000	63.978,29	12.155,89	76.134,18
	6165006	Bewirtschaftung forstwirtschaftl. Grunds	V5	abzugsfähig	19,00000	13.345,00	2.535,55	15.880,55
	6909000	Beiträge für sonstige Versicherungen	V5	abzugsfähig	19,00000	90,00	17,10	107,10
	6910010	Mitgliedsbeitrag Zweckv.Hinterlandswald	V0	nicht abzugsfähig	0,00000	380,00	0,00	380,00
	6910028	Mitgliedsbei.Hegegem.VII Oberer Rheingau	V0	nicht abzugsfähig	0,00000	10,00	0,00	10,00
	7020000	Grundsteuer	V0	nicht abzugsfähig	0,00000	172,00	0,00	172,00
	7121001	Beförderungskosten an Land Zuweisung Forst- und Holzkontor (HVO)	V5	abzugsfähig	19,00000	13.232,07	2.514,09	15.746,16
	7123006		V0	nicht abzugsfähig	0,00000	3.202,50	0,00	3.202,50
Erträge	5004001	Umsatzerlöse Jagdpacht	AA	abzugsfähig	19,00000	8.273,00	1.571,87	9.844,87
	5060005	Umsatzerlöse aus Holzverkauf	AA	abzugsfähig	19,00000	83.212,12	15.810,30	99.022,42
	5060007	Umsatzerlöse aus Holzverkauf an EG 0%	A0	nicht abzugsfähig	0,00000	22.811,00	0,00	22.811,00
	5309903	Sonstige Nebenerlöse Holzwirtschaft	A0	nicht abzugsfähig	0,00000	19.266,00	0,00	19.266,00
	5309905	Sonst. Nebenerlöse Wildschadenspauschale	AA	abzugsfähig	19,00000	607,00	115,33	722,33

# Wirtschaftsplan Kostenrechnung

# WiPluS

<b>Forstamt</b>	<b>Rüdesheim</b>
<b>Betrieb</b>	<b>Gemeindewald Walluf</b>
<b>Revier</b>	<b>Revier Eltville</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2024</b>
<b>Besteuerung</b>	<b>Regelbesteuerung</b>
<b>Fläche Wald im regelmäßigen Betrieb</b>	<b>205,9 [ha]</b>

	Erlös		Kosten		Ergebnis
Je Hektar Wald im regelmäßigen Betrieb (WirB)	652		509		142

Leistung		Erlöse	(davon IBLV)	Kosten	(davon IBLV)	Ergebnis
000000	Gemeinkosten	50.957		19.154		31.803
011100	Verjüngung			14.608		-14.608
011300	LTG/JB-Pflege/Astung			370		-370
011500	HE-Mechanisierte Aufarbeitung Unternehmer	18.882		7.841		11.042
011700	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	64.330		36.938		27.392
011800	Schutz gegen Wildschäden			1.960		-1.960
013600	Verkehrssicherung/Bewirt.Betriebsflächen			10.720		-10.720
021101	Arbeiten für AuB			1.000		-1.000
022200	Sicherung der Schutzfunktionen			555		-555
031100	Erholungseinrichtungen			370		-370
060100	Wegeunterhaltung			11.345		-11.345
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>134.169</b>		<b>104.861</b>		<b>29.308</b>

**Wirtschaftsplan Forstbetrieb**
**WiPluS**

<b>Forstamt</b>	<b>Rüdesheim</b>
<b>Betrieb</b>	<b>Gemeindewald Walluf</b>
<b>Revier</b>	<b>Revier Eltville</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2024</b>
<b>Besteuerung</b>	<b>Regelbesteuerung</b>
<b>Fläche Wald im regelmäßigen Betrieb</b>	<b>205,9 [ha]</b>

Holzernte	Einschlag (Efm)	1.545
	davon FE /X-Holz (Efm)	264
	verkauffähiges Holz (Efm)	1.281
	Einschlag je Hektar (Efm)	7,5
	Erlöse (EUR)	83.212
	Kosten (EUR)	44.779
	Deckungsbeitrag (EUR)	38.434
	Erlöse (EUR/Efm)	65
	Kosten (EUR/Efm)	35
	Deckungsbeitrag (EUR/Efm)	30
	Erlöse (EUR/ha)	404
	Kosten (EUR/ha)	217
	Deckungsbeitrag (EUR/ha)	187
	Biologische Produktion	Erlöse Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)
Kosten Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)		16.938
Deckungsbeitrag Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)		-16.938
Erlöse/ha Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)		
Kosten/ha Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)		82
Deckungsbeitrag Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)		-82

# Liste nach Planobjekten

WiPlus

Forstamt	Rüdesheim
Betrieb	Gemeindefeld Walluf
Revier	Revier Eltville
Geschäftsjahr	2024
Besteuerung	Regelbesteuerung

Planobjekt	Erfassungsmaske	Leistung	Teilleistung	Ausführende	Priorität	Quartal	Bemerkung	ME, MAT, BA, HA	In Abteilungen	Menge je ha	GROÖE des PO (ha)	Menge	Erlöse in EUR	Kosten in EUR	Ergebnis in EUR
Hauptnutzung W 122A1	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Hauptnutzung-Kalamität	Unternehmer	-	Jan/Feb/Mrz	#	EFm Buche	ABT: 122	42,37	11,80	500,000	21.730,00	10.880,00	10.850,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>21.730,00</b>	<b>10.880,00</b>	<b>10.850,00</b>
Default - ganzer Betrieb	Biologische Produktion	Verjüngung	Kultur- und Jungwuchspflege	Unternehmer	hoch	Jul/Aug/Sep	W 3C3,4D1,7B1	ha Jungwuchspflege bis 2 m Oberhöhe (aufwändig)	#	0,03	209,30	5,400		3.780,00	-3.780,00
	Holzernte	HE-Mechanisierte Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Kalamität	Unternehmer	hoch	Apr/Mai/Jun	SB- = oder Bogojevic Containerholz	EFm Fichte	#	0,96	209,30	200,000	11.990,00	4.940,00	7.050,00
		HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Kalamität	Unternehmer	hoch	Apr/Mai/Jun	SB- = oder Bogojevic Containerholz	EFm Fichte	#	0,96	209,30	200,000	11.990,00	5.510,00	6.480,00
	Kosten und Erlöse	Arbeiten für AuB	Nicht zugeordnet	Unternehmer	-	Nicht zugeordnet	AuB-Projekte Esskastanie, Insektenhotel...	Stück	#	0,00	209,30	1,000		1.000,00	-1.000,00
		Erholungseinrichtungen	Nicht zugeordnet	Unternehmer	-	Nicht zugeordnet	Perkinshütte, Sitzgruppen u.ä.	STÜD	#	0,05	209,30	10,000		370,00	-370,00
		Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	-	-	Nicht zugeordnet	Pflanzden der Gemeinde Walluf PEFC	#	#	0,00	209,30	0,000		48,30	-48,30
		HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Sonst. Holzernte	-	-	Nicht zugeordnet	Ankauf von Farbe, Nummerierplättchen	Stück	#	0,00	209,30	1,000		400,00	-400,00
				Unternehmer	hoch	Nicht zugeordnet	Zeitlohn Holzernte Mann, Maschine	Stück	#	0,00	209,30	1,000		7.500,00	-7.500,00
		Schutz gegen Wildschäden	Gatter/Einzelsch. Kontr./ Rep.	-	-	Nicht zugeordnet	Zaunpfähle 2,25 m 7/8 cm i. D.	Stück	#	0,48	209,30	100,000		600,00	-600,00
							Zaunpfähle 2,50m 9/10 cm i.D.	Stück	#	0,24	209,30	50,000		300,00	-300,00
				Unternehmer	-	Nicht zugeordnet	Gatter/ Einzelsch. Kontr./ Rep.	STD	#	0,05	209,30	10,000		370,00	-370,00
			Verbiss-/ Fegeschutz	-	-	Nicht zugeordnet	Anbringen der Robinienpflanzstäbe	Stück	#	1,19	209,30	250,000		500,00	-500,00
							Ankauf von Robinienpflanzstab 1,5m 22X22 Flügel	Stück	#	0,96	209,30	200,000		140,00	-140,00
							Ankauf von Robinienpflanzstab 2,2m 25X25 Flügel	Stück	#	0,24	209,30	50,000		50,00	-50,00
		Sicherung der Schutzfunktionen	Nicht zugeordnet	Unternehmer	-	Nicht zugeordnet	Müllentsorgung	STD	#	0,07	209,30	15,000		555,00	-555,00
		Verjüngung	Pflanzung	-	-	Nicht zugeordnet	Mehraufwand für Ankauf von Dgl-Containerpflanzen	Stück	#	9,56	209,30	2.000,000		2.000,00	-2.000,00
				Unternehmer	-	Nicht zugeordnet	Mehraufwand für Arbeitslohn Pflanzung der Dgl 2000 St x 0,25 €	Stück	#	9,56	209,30	2.000,000		500,00	-500,00
		Verkehrssicherung/Bewirt.Betriebsflächen	Nicht zugeordnet	-	hoch	Nicht zugeordnet	Verkehrssicherung Ampelanlage und Beschilderung incl. Bediener	Stück	#	0,00	209,30	1,000		2.000,00	-2.000,00
				Unternehmer	hoch	Nicht zugeordnet	Verkehrssicherung Maschine	Stück	#	0,29	209,30	60,000		6.000,00	-6.000,00
					-	Nicht zugeordnet	Saubern der Containerverladeplätze von Rinden- und Holzresten	STD	#	0,02	209,30	5,000		500,00	-500,00
							Verkehrssicherung Mann	Stück	#	0,29	209,30	60,000		2.220,00	-2.220,00
		Wegeunterhaltung	Nicht zugeordnet	-	hoch	Nicht zugeordnet	Versuchsfläche "Alternative Eichen im Klimawandel" W 6A1 350 lfm a 0,5 to 0/32 Mineralgemisch Material Zuwegung	Tonnen	#	0,84	209,30	175,000		4.375,00	-4.375,00
					-	Nicht zugeordnet	Ausbaggern Gräben, Durchlässe, Versickerungsmulden	STD	#	0,10	209,30	20,000		2.000,00	-2.000,00
							Handarbeit	Stück	#	0,05	209,30	10,000		370,00	-370,00
							Materialeinbringung Grader Bagger versuchsfläche "Alternative Eichen im Klimawandel" W 6A1	STD	#	0,14	209,30	30,000		3.000,00	-3.000,00
							Baggerarbeit Zuwegung mit Wendemöglichkeit	lfd. Meter	#	1,67	209,30	350,000		350,00	-350,00
							Wegebaumaterial	Tonnen	#	0,24	209,30	50,000		1.250,00	-1.250,00
	Künstliche Verjüngung	Verjüngung	Nachbesserung	Unternehmer	-	Apr/Mai/Jun	Dgl 3j.v. S. Verband 3 X 2 m Containerpflanzen	Stück Pseudotsuga menziesii	#	9,56	209,30	2.000,000		4.400,00	-4.400,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>23.980,00</b>	<b>55.028,30</b>	<b>-31.048,30</b>
Hauptnutzung W 123 A 1	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Hauptnutzung-Kalamität	Unternehmer	-	Jan/Feb/Mrz	#	EFm Buche	ABT: 123	38,89	2,70	105,000	4.969,96	2.559,99	2.409,97
	<b>Ergebnis</b>												<b>4.969,96</b>	<b>2.559,99</b>	<b>2.409,97</b>

Planobjekt	Erfassungsmaske	Leistung	Teilleistung	Ausführende	Priorität	Quartal	Bemerkung	ME, MAT, BA, HA	In Abteilungen	Menge je ha	Große des PO (ha)	Menge	Erlöse in EUR	Kosten in EUR	Ergebnis in EUR
Klimaangepasstes Waldmanagement	Kosten und Erlöse	Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	-	normal	Nicht zugeordnet	BMEL-Förderung KLAWAM	#	#	0,00	209,30	0,000	22.811,00		22.811,00
							PEFC-Modul "Klimaangepasstes Waldmanagement" Zertifikat	Hektar	#	1,09	209,30	228,110		684,33	-684,33
	<b>Ergebnis</b>												<b>22.811,00</b>	<b>684,33</b>	<b>22.126,67</b>
Pflegenutzung W 6 C1	Holzernte	HE-Mechanisierte Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	-	Okt/Nov/Dez	#	EFm Aspe	ABT: 6	15,00	1,20	18,000	1.125,00	375,00	750,00
								EFm Birke	ABT: 6	10,00	1,20	12,000	750,00	250,00	500,00
								EFm Weide	ABT: 6	14,17	1,20	17,000	750,00	375,00	375,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>2.625,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.625,00</b>
Pflegenutzung W 6 C2	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	-	Okt/Nov/Dez	Pal= Ei- Parkett	EFm Eiche	ABT: 6	38,50	2,60	100,100	6.054,00	2.522,80	3.531,20
							#	EFm Hainbuche	ABT: 6	13,46	2,60	35,000	2.399,99	840,00	1.559,99
	<b>Ergebnis</b>												<b>8.453,99</b>	<b>3.362,80</b>	<b>5.091,19</b>
Pflegenutzung W 6 D1	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	-	Okt/Nov/Dez	#	EFm Aspe	ABT: 6	12,78	1,80	23,000	1.500,01	560,00	940,01
								EFm Birke	ABT: 6	12,78	1,80	23,000	1.500,01	560,00	940,01
								EFm Buche	ABT: 6	13,89	1,80	25,000	1.040,00	560,00	480,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>4.040,02</b>	<b>1.680,00</b>	<b>2.360,02</b>
Pflegenutzung W 7 A 1	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	hoch	Jan/Feb/Mrz	SLH =Esskastanie	EFm Sonst. Laubholz	ABT: 7	15,37	3,90	59,940	4.585,42	1.678,32	2.907,10
							#	EFm Eiche	ABT: 7	19,25	3,90	75,075	5.530,57	1.821,82	3.708,75
	<b>Ergebnis</b>												<b>10.115,99</b>	<b>3.500,14</b>	<b>6.615,85</b>
Pflegenutzung W 7 D1	Holzernte	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	hoch	Jan/Feb/Mrz	#	EFm Buche	ABT: 7	24,29	0,70	17,000	780,00	420,00	360,00
								EFm Lärche	ABT: 7	67,14	0,70	47,000	2.250,00	1.125,00	1.125,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>3.030,00</b>	<b>1.545,00</b>	<b>1.485,00</b>
PN Harvester W 5 C1	Holzernte	HE-Mechanisierte Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	Unternehmer	hoch	Jul/Aug/Sep	#	EFm Kiefer	ABT: 5	10,00	1,70	17,000	765,00	375,00	390,00
								EFm Lärche	ABT: 5	24,12	1,70	41,000	1.350,00	875,00	475,00
								EFm Roteiche	ABT: 5	17,66	1,70	30,030	2.152,16	650,66	1.501,50
	<b>Ergebnis</b>												<b>4.267,16</b>	<b>1.900,66</b>	<b>2.366,50</b>
sonstige Ausgaben	Kosten und Erlöse	Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	-	normal	Nicht zugeordnet	Kosten Forst- und Holzkontor (HVO)	EFm	#	6,05	211,80	1.281,000		3.202,50	-3.202,50
							Plandaten der Gemeinde Walluf Mitgliedsbeitrag Hegegem.VII Oberer Rheingau	Stück	#	0,00	211,80	0,000		10,00	-10,00
						Nicht zugeordnet	Beförderung	Hektar	#	1,10	211,80	233,000		13.232,07	-13.232,07
							Plandaten der Gemeinde Walluf Beiträge für sonstige Versicherungen	#	#	0,00	211,80	0,000		90,00	-90,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf EDV-Kosten (Jagdkataster)	#	#	0,00	211,80	0,000		320,00	-320,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Grundsteuer	#	#	0,00	211,80	0,000		172,00	-172,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Kosten f.neue Forsteinrichtung	#	#	0,00	211,80	0,000		1.015,00	-1.015,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Mitgliedsbeitrag Zweckverband HLW	#	#	0,00	211,80	0,000		380,00	-380,00
	<b>Ergebnis</b>													<b>18.421,57</b>	<b>-18.421,57</b>
sonstige Einnahmen	Kosten und Erlöse	Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	-	-	Nicht zugeordnet	Klimaangepasstes Waldmanagement	#	#	0,00	211,80	0,000	13.986,00		13.986,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Jagdpacht 19% Ust	#	#	0,00	211,80	0,000	8.273,00		8.273,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Sonstige Nebenerlöse Holzwirtschaft 19% Ust	#	#	0,00	211,80	0,000	5.280,00		5.280,00
							Plandaten der Gemeinde Walluf Wildschadenspauschale 19% Ust	#	#	0,00	211,80	0,000	607,00		607,00
	<b>Ergebnis</b>												<b>28.146,00</b>		<b>28.146,00</b>
Versuchsstache Mediterrane Eichen	Biologische Produktion	Verjüngung	Kultur- und Jungwuchspflege	Unternehmer	hoch	Apr/Mai/Jun	1. Pflege Versuchsfläche	na Freischneiden (aufwändig)	ABT: 6	2,00	0,50	1,000		1.000,00	-1.000,00
						Jul/Aug/Sep	2. Pflege Versuchsfläche	na Freischneiden (aufwändig)	ABT: 6	2,00	0,50	1,000		1.000,00	-1.000,00
	Künstliche Verjüngung	Verjüngung	Nachbesserung	Unternehmer	normal	Apr/Mai/Jun	Nachbesserung Flaumeiche	Stück Quercus pubescens	ABT: 6	210,00	0,50	105,000		514,50	-514,50
							Nachbesserung Steineiche	Stück Quercus cerris	ABT: 6	294,00	0,50	147,000		720,30	-720,30
							Nachbesserung Traubeneiche	Stück Quercus petrae	ABT: 6	126,00	0,50	63,000		144,27	-144,27
							Nachbesserung Zerleiche	Stück Quercus cerris	ABT: 6	126,00	0,50	63,000		308,70	-308,70
			Pflanzung	Unternehmer	-	Jan/Feb/Mrz	Anlage Versuchsplots "Sonderherkunft Rheingau"	Stück Quercus petrae	ABT: 6	210,00	0,50	105,000		240,45	-240,45
	<b>Ergebnis</b>													<b>3.928,22</b>	<b>-3.928,22</b>

Planobjekt	Erfassungsmaske	Leistung	Teilleistung	Ausführende	Priorität	Quartal	Bemerkung	ME, MAT, BA, HA	In Abteilungen	Menge je ha	Größe des PO (ha)	Menge	Erlöse in EUR	Kosten in EUR	Ergebnis in EUR
Wertastung	Biologische Produktion	LTG/JB-Pflege/Astung	Wertastung	Unternehmer	hoch	Jul/Aug/Sep	#	Stück Astung 1-6 Meter	#	0,47	211,80	100,000		370,00	-370,00
	<b>Ergebnis</b>													<b>370,00</b>	<b>-370,00</b>
<b>Gesamtergebnis</b>													<b>134.169,12</b>	<b>104.861,01</b>	<b>29.308,11</b>

# Hauungsplan nach Sorten

**WiPlus**

<b>Forstamt</b>	Rüdesheim
<b>Betrieb</b>	Gemeindewald Walluf
<b>Revier</b>	Revier Eltville
<b>Geschäftsjahr</b>	2024


HAG - HA	Sortiment										Summe
	W	SB+	SB-	PZ	PAL	PH	IH	EH	BR	FE	
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>330</b>		<b>165</b>		<b>786</b>			<b>264</b>	<b>1.545</b>
[+] Buche			190		10		425			210	835
[+] Eiche			25		35		121			24	205
[+] Fichte			100		100		180			20	400
[+] Kiefer			15		20		60			10	105

**Pflanzenbedarf**
**WiPlus**

<b>Forstamt</b>	<b>Rüdesheim</b>
<b>Betrieb</b>	<b>Gemeindewald Walluf</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2024</b>

Revier	Betrieb	Kalenderjahr	Quartal	Teilleistung	Planobjekt	Waldort	Baumart	Pflanzengröße	Pflanzenherkunft	Ausführende	Bemerkung	Verjüngungsfläche (in ha)	Menge (ST)	Gesamtpreis (in EUR) Netto	Durchschnittspreis (in EUR/ST)
294	Gemeindewald Walluf	2024	Apr/Mai/Jun	Nachbesserung	Default - ganzer Betrieb	#	DGL	40 bis 70 cm	85304	Unternehmer	Dgl 3j.v. S. Verband 3 X 2 m Containerpflanzen	0,00	2.000	4.400,00	2,20
					Versuchsanlage Mediterrane Eichen	#	FEI	50 bis 80 cm	#	Unternehmer	Nachbesserung Flaumeiche	0,10	105	514,50	4,90
							TEI	50 bis 80 cm	81807	Unternehmer	Traubeneiche	0,10	63	144,27	2,29
							ZEI	50 bis 80 cm	#	Unternehmer	Nachbesserung Steineiche	0,10	147	720,30	4,90
											Nachbesserung Zerreihe	0,10	63	308,70	4,90
			Jan/Feb/Mrz	Pflanzung	Versuchsanlage Mediterrane Eichen	#	TEI	50 bis 80 cm	81806	Unternehmer	Anlage versuchsplots "Sonderherkunft Rheingau"	0,10	105	240,45	2,29
			<b>Ergebnis</b>									<b>0,50</b>	<b>2.483</b>	<b>6.328,22</b>	<b>2,55</b>





# Kommunalwald-Info 2/2023

des Forstamtes Rüdesheim für den  
Gemeindewald Walluf

## Gestresster Wald im Rheingau

Der Klimawandel beeinflusst weiterhin massiv Zustand und Entwicklung der Rheingauer Wälder.

Seit August 2017 kommt unser Rheingauer Wald kaum noch zur Ruhe. In der Gesamtbetrachtung waren 2018 bis 2020 und das Jahr 2022 vier der fünf wärmsten Jahre seit Beginn regelmäßiger Wetteraufzeichnungen 1881.

Das letzte Jahr 2022 ragt hierbei als wärmstes Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen deutlich heraus. Auch wenn es (insbesondere durch einen sehr niederschlagsreichen September) in der Bilanz eine auf die letzten 30 Jahre betrachtete exakt durchschnittliche Niederschlagsmenge gab, sind durch lange Trockenperioden (unterdurchschnittliche Niederschlagsmengen von April bis Juni) und insbesondere eine nahezu niederschlagsfreie Zeit von Anfang Juli bis in die erste Septemberwoche erneut massive Trocknisschäden, insbesondere an Altbäumen, entstanden.



Entsprechend zeigten ältere Bestände aller Baumarten in der wiederum zu warmen und zu trockenen ersten Jahreshälfte 2023 deutlich Anzeichen von Trockenstress.

Auch im Jahr 2023 waren die Niederschläge in den ersten acht Monaten insgesamt unterdurchschnittlich, insbesondere Mai und Juni waren deutlich zu trocken. In wie weit die dringend nötigen Niederschläge im Juli und August zu einer Regeneration der jungen und alten Bäume beitragen konnten, wird erst im weiteren Jahresverlauf festzustellen sein.

Das Forstamt geht daher aktuell von deutlichen Schäden an den Altbeständen – durch Trocknis und Folgeschäden durch holzzersetzende Pilze oder rinden- und holzbrütende Insekten – aus, und befürchtet bei weiter andauernder Dürre zunehmend auch Ausfälle in den Kulturen und Naturverjüngungen der letzten Jahre sowie eine deutlich geringere allgemeine Vitalität der jungen und mittelalten Waldbestände.

## Betriebliche Kennzahlen für das Jahr 2022

### Einschlag 2022

SOLL – Einschlag in Efm	IST – Einschlag in Efm zum Stichtag	davon Zwangsanfall in % zum Stichtag	SOLL – Erfüllung in %	IST-Einschlag in Efm je ha Baumbestandsfläche (WirB) <b>205,9 ha</b>
1.427	2.602	100 %	182 %	12,6

Holzartengruppe	Eiche	Buche	Fichte	Kiefer	Summe
Hiebssatz Forsteinrichtung	298	434	561	38	1.331
Jahreseinschlag 2022	8	0	2.548	46	2.602
Ausgeglichener Hiebssatz neu	410	621	445	28	1.504

## Finanzielles Betriebsergebnis

In 2022 wurden die Kalamitätshiebe in der Fichte nachgeholt – nahezu der gesamte geplante Jahreseinschlag ist als Schadholz angefallen. Bei der Fichte konnte aufgrund erheblich gestiegener Preise auch bereits seit langem geschädigtes Holz zu sehr guten Konditionen abgesetzt werden, entsprechend wurden auch hier höhere als geplante Mengen zur Sicherung des Vermögens geerntet.

Bei der Eiche erschien es aufgrund der sehr starken Trockenheit zum Jahresende nicht ratsam in erheblichem Maß gesunde Eichen einzuschlagen – hier wird es in den nächsten Jahren zu einem Fokus auf geschwächte Eichen mit Prachtkäferbefall kommen.

Das finanzielle Betriebsergebnis ist in der Folge der deutlich erhöhten Einschlagsmenge bei gleichzeitig gestiegenen Preisen mit einem Überschuss von rd. 40.000 € (Plan: -15.000 €) erheblich über Plan ausgefallen.

		2022		SOLL – Erfül- lung (%)	Euro je Hektar Betriebs- fläche  233 ha
		SOLL (€)	IST (€)		
<b>Einnahmen</b>	Holzverkauf		122.980,54	246,96	527,81
	Nebennutzungen	--,--	560,75	--,--	--,--
	Ext. Dienstleistungen	--,--	--,--	--,--	--,--
	Jagdrecht	8.272,46	8.272,46	100,00	35,50
	Sonstige Einnahmen	5.887,00	635,73	10,80	2,73
	Gutschrift Reduktion (Beförsterungskosten)	--,--	4.026,24	--,--	--,--
	Förderung beantragt	--,--	8.277,17	--,--	--,--
	Förderung bewilligt	--,--	--,--	--,--	--,--
	Förderung ausgezahlt	--,--	--,--	--,--	--,--
	<b>Gesamt</b>	<b>63.956,54</b>	<b>132.449,48</b>	<b>207,09</b>	<b>568,45</b>
<b>Ausgaben</b>	Personalkosten inkl. Lohnnebenkosten	--,--	--,--	--,--	--,--
	Unternehmereinsatz	49.612,39	75.632,91	152,45	324,60
	Beförsterung	6.217,42	8.387,57	134,90	36,00
	HVO, Forsteinrichtung	4.417,32	4.383,54	99,23	18,81
	Sonstige Ausgaben	19.542,00	3.456,39	17,69	14,83
	<b>Gesamt</b>	<b>79.789,13</b>	<b>91.860,41</b>	<b>115,13</b>	<b>394,25</b>
Interne Verrechnung (z. B. Bauhofeinsatz)		--,--	--,--	--,--	--,--
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-15.832,59</b>	<b>40.589,07</b>	<b>256,36</b>	<b>174,20</b>

## Prognose 2023

Für das Jahr 2023 sieht es zum jetzigen Zeitpunkt so aus, dass durch starke Schadholtanfälle in anderen Bundesländern die Preise insbesondere beim Nadelholz deutlich nachgegeben haben, einzelne Holzarten waren und sind teilweise kaum oder gar nicht am Markt platzierbar.

Die rückwirkende Erhöhung der Beförsterungskosten belastet den Haushalt mit nicht eingeplanten 7.000 €, durch die Teilnahme am Bundesförderprogramm zum klimaangepassten Waldmanagement konnten für dieses Jahr rd. 11.000 Euro ungeplanter Fördermittel erworben werden.

Die Prognose zum Jahresende ist ausgesprochen schwierig, das Ergebnis wird insbesondere auch davon abhängen, welche in 2023 produzierten Mengen noch in diesem Jahr kassenwirksam abgesetzt werden können, und in welchem Umfang Schadholz im Laubholz anfällt.

Das Forstamt geht aktuell davon aus, das Planergebnis von ~ -1.500 Euro leicht übertreffen zu können.

Der Einschlag bis jetzt in diesem Jahr deutlich niedriger und zum aktuellen Zeitpunkt noch deutlich unterhalb der geplanten Gesamtmenge. Bei einem gemäßigten Schadverlauf in Buche und Eiche scheint eine weitere Schonung des Betriebsvermögens durch einen Einschlag unterhalb des ausgeglichenen Hiebsatzes möglich.

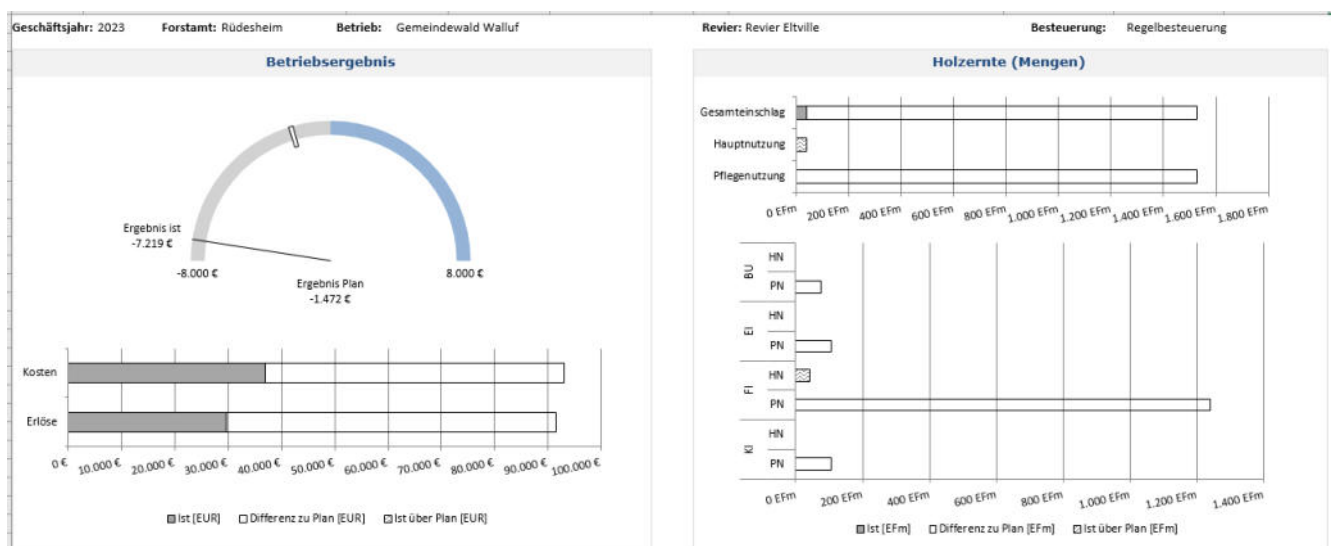


Abbildung 1: Forstbetriebsinfo Stand 15.10.2023

## Haushaltsplanung 2024

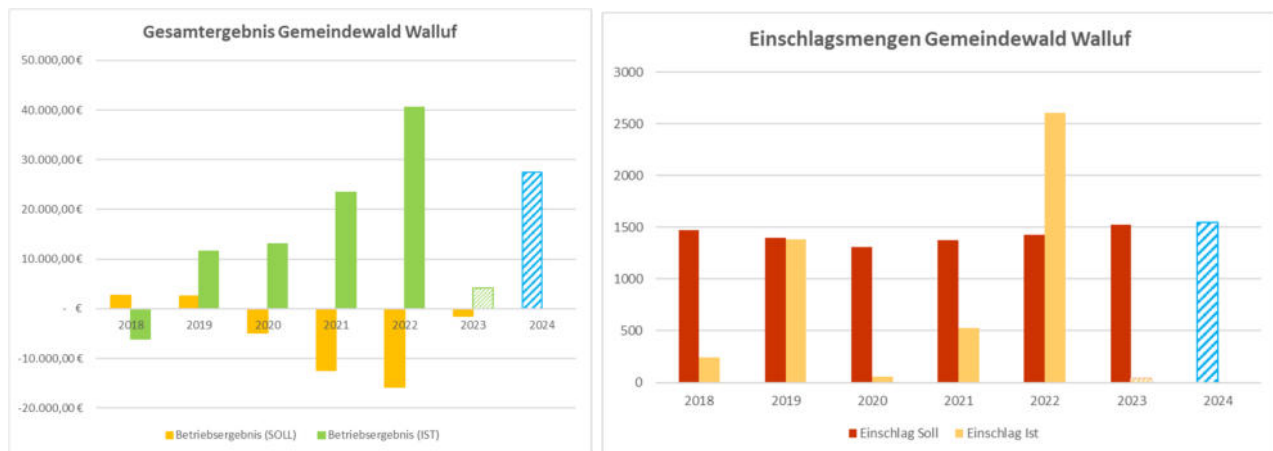


Abbildung 2&3: Jahresergebnisse und Einschlagsmengen 2018-2024

Die obigen Zeitreihen stellen jeweils die geplanten und realisierten Betriebsergebnisse sowie die geplanten und realisierten Einschlagsmengen der letzten Jahre gegenüber.

2018 hat der Anfall von großen Schadholzmengen in anderen Bereichen zu starken Preisverfällen geführt – in der Folge wurde der Einschlag 2018 deutlich reduziert. In 2019 konnten die anfallenden Mengen gut abgesetzt werden - und führte in diesem Jahr zu finanziellen Überschüssen. In 2020 und 2021 gab es weiterhin in vielen Bereichen kaum auskömmliche Preise am Holzmarkt, die Zurückhaltung im Einschlag zusammen mit der in 2021 wirksam gewordenen Bundeswaldprämie führten in beiden Jahren zu deutlich überplanmäßigen Finanzergebnissen.

Im Jahr 2022 trieben in Folge der Energiekrise die sprunghaft steigenden Brennholzpreise auch die Preise anderer Sortimente, entsprechend hat das Forstamt die in den Vorjahren nur unterplanmäßige Nutzung teilweise nachgeholt und entsprechende Überschüsse erwirtschaftet.

Für 2024 schlägt das Forstamt im Endergebnis einen Planansatz mit einem positiven Betriebsergebnis von rd. 29.000 Euro bei einer Einschlagsmenge von rd. 1.500 Festmetern vor.

Die detaillierten Tabellenwerke gehen zusammen mit dieser Kommunalwaldinfo in den Versand.

## Allgemeine Informationen

### Waldschutzsituation

Durch die lange und kühle Periode bis Ende April 2022 hat sich der Ausflug der Borkenkäfer im letzten Jahr deutlich verzögert, Ende Mai kam es dann zu einem massiven Ausflug. Trotz der besseren Wasserversorgung im Vergleich zu den Vorjahren konnten wir beobachten, dass durch die große Zahl der Käfer erneut erheblicher Stehendbefall eingetreten ist. Der feuchte und kühle Juni hat die Entwicklung der zweiten Generation deutlich behindert, unserem Eindruck nach ist der Befallsdruck nicht so groß wie in den Vorjahren. In der Folge sind in 2023 bisher nur relativ geringe Mengen „Käferholz“ angefallen – das ist natürlich auch dem inzwischen nur noch geringen Anteil der Fichte am Wald insgesamt zuzurechnen.

Ein besonderes Waldschutzrisiko geht aktuell vom Eichenprachtkäfer aus, es gibt Hinweise darauf, dass dieser, üblicherweise nur als Sekundärschädling auftretende, Käfer im Zuge des Klimawandels das Potenzial hat, auch primär schädigend zu werden.

Durch die bundesweit deutlich zunehmenden Schadholzmengen und die entsprechend gute Versorgungslage der Sägewerke ist es zu Preisrückgängen bei der Baumart Fichte gekommen, in der Folge ist auch die Nachfrage nach anderen Nadelholzarten deutlich zurückgegangen.

Aufgrund der deutlich über dem ausgeglichenen Hiebsatz liegenden Einschläge der letzten Jahre beschränken wir uns weiterhin auf die Aufarbeitung von frisch befallenen Holz. Ein Einschlag von nicht vom Borkenkäfer befallener oder trocken geschädigter Fichte ist bis wenige Maßnahmen zur Vermeidung von Pflegerückständen nicht vorgesehen.

Wie schon in der Einleitung ausgeführt, behalten wir die Entwicklungen der Trockenschäden bei anderen Baumarten, insbesondere bei Buche und Eiche, weiter im Blick. Wir rechnen im vierten Quartal 2023 und dem Frühjahr 2024 erneut mit einer hohen Zahl zwangsweise zu erntender Buchen - insbesondere auch an öffentlichen Straßen, Wald- und Wanderwegen.

Der Laubholzeinschlag im Herbst/Winter soll geregelt stattfinden, jedoch mit ständigem Blick auf die Sicherung noch verfügbarer Holzreserven. Sollte sich abzeichnen, dass eine deutliche bis totale Entwertung stehender Buchen durch Pilze oder eine Befallswelle durch den Eichenprachtkäfer droht, werden wir diese Baumarten in gezwungenem Umfang nutzen.

## **Verkehrssicherung**

Aufgrund der andauernden kritischen Waldschutzsituation, rechnen Sie bitte weiterhin mit einer erhöhten Gefahr in und an den Waldbeständen durch Ausbrechen von Ästen aus dem Kronenraum und im schlimmsten Fall durch umstürzende Bäume.

Wir sind in diesem Bereich weiterhin besonders aktiv.

## **Wiederbewaldung**

Die Wiederbewaldung der infolge von Sturm, Borkenkäfern und Trockenheit entstandenen Schadflächen hat in vielen Teilen des Landes (und bundesweit) schon begonnen. Aufgrund des gewaltigen Flächenumfangs und der andauernden Borkenkäferkalamität, werden die für die Wiederbewaldung notwendigen Anstrengungen noch viele Jahre andauern.

Mit der Baumartenwahl werden die Weichen für den Wald der Zukunft gestellt.

Bereits ist absehbar, dass Saatgut und Pflanzen weiterhin knapp sein werden – die Marktpreise steigen bereits wahrnehmbar an. Dennoch ist es unbedingt nötig, ausschließlich zertifiziertes Vermehrungsgut (ZüF oder FfV-Siegel) einzusetzen: Nur so ist im Zweifelsfall nachprüfbar, ob die gelieferten Pflanzen auch tatsächlich der bestellten Herkunft und Qualität entsprechen. Bei mangelnder Versorgung mit Pflanzgut empfehlen wir, Kulturen zeitlich zu verschieben, anstatt Abstriche bei der Qualität des Pflanzgutes zu machen. Die Versorgung mit Douglasie und Edellaubbäumen, wie Elsbeere, Ahorn und Kirsche, ist aktuell noch gewährleistet. HessenForst arbeitet mit der eigenen Forstbaumschule in Hanau und großen Partnerverträgen zur Anzucht mit anderen Forstbaumschulen daran, die Pflanzgutversorgung für die betreuten Forstbetriebe dauerhaft sicherzustellen. Aufgrund der guten Saatguternte bei der Eiche im letzten Jahr, insbesondere bei der für uns bedeutsamen Sonderherkunft „Rheingau“, sollten Eichenpflanzen aus zertifizierter Herkunft in 2024 und 2025 in ausreichender Menge verfügbar sein.

Die Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt hat im Frühjahr 2023 den Katalog empfohlener Waldentwicklungstypen überarbeitet – in enger Zusammenarbeit mit dem Forstamt Rüdeshheim ist nun erstmals auch ein Eichenentwicklungsziel für besonders warme/trockene (thermophile) Standorte ausgewiesen worden. Hierbei wurden auch die bei uns vorkommenden seltenen Baumarten wie die Elsbeere, insbesondere aber auch submediterrane Eichen wie die Zerreiche und die Flaumeiche (Teil der Versuchsanlage in diesem Jahr) möglich und entsprechend auch grundsätzlich förderfähig.

Trotz der sehr offensichtlichen großen Schadflächen im Wald, möchten wir nochmals ausdrücklich und unbedingt vor zu großer Eile oder Aktionismus in der künstlichen Begründung neuer Bestände warnen: In vielen Bereichen ist durch den bereits seit vielen Jahren und



Jahrzehnten konsequent betriebenen Waldbau eine große Zahl von alternativen und sich bereits verjüngenden Baumarten vorhanden – wir rechnen damit, dass auf dem weitaus größten Teil der jetzt entstehenden Freiflächen umfang- und artenreiche Naturverjüngung auflaufen wird, aus denen in den nächsten Jahren stabile Mischbestände entwickelt werden können. In der Folge sollen beispielsweise Flächen mit einer Größe von weniger als einem halben Hektar grundsätzlich gar nicht mehr bepflanzt werden.

Die Arbeit mit der auflaufenden Naturverjüngung – ggf. ergänzt um zusätzliche Baumarten – erscheint als die einzige Möglichkeit, die anstehende Wiederbewaldung auf großer Fläche sowohl logistisch, als auch finanziell, bewältigen zu können. Pflanzungen sollten daher nur erfolgen, wenn die auflaufende Naturverjüngung zu gering ausfällt oder standortgerechte Baumarten zur Entwicklung eines stabilen Bestandes eindeutig fehlen.

Angepassten Wildbeständen und einer effektiven Jagdausübung kommt außerordentlich hohes Gewicht zu: nur, wenn sich auch seltenere Mischbaumarten ansamen und entwickeln, werden die entstehenden Bestände die gewünschte Vielfalt und Stabilität zeigen können.

Durch die zahlreichen freien Flächen und die auflaufende Vegetation wird das Äsungsangebot in den nächsten Jahren deutlich besser ausfallen – es ist daher ausgesprochen wichtig, die Jagdausübungsberechtigten von einer Schwerpunktbejagung - insbesondere auch des Rehwildes - an Verjüngungsflächen und der (Über)-Erfüllung der Planzahlen der aktuellen Abschussplanung zu überzeugen.

### **Forschungsprojekt zur assistierten Migration mediterraner Eichenarten**

Am 28. Juli 2022 ist in Kooperation zwischen dem Institut für Ökologie, Evolution und Diversität der Goethe Universität Frankfurt am Main und den beiden Forstämtern Boppard und Rudesheim ein Forschungsantrag zur Bewertung der Assistierten Migration Mediterraner Eichen als klimaresiliente Alternativbaumarten beim Waldklimafonds<sup>1</sup> eingereicht worden.

Bedauerlicherweise ist bis zum heutigen Tage keine Entscheidung hinsichtlich der Umsetzung des Projektes getroffen worden.

---

<sup>1</sup> Der Waldklimafonds ist Programmbestandteil des Sondervermögens Energie- und Klimafonds und wurde auf der Grundlage eines Beschlusses des Deutschen Bundestages unter gemeinsamer Federführung des Bundesumweltministeriums (BMU) und des Bundeslandwirtschaftsministeriums (BMEL) eingerichtet.

Der Waldklimafonds fördert Maßnahmen zur Erhaltung und zum Ausbau des CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzials von Wald und Holz sowie zur Anpassung der Wälder an den Klimawandel.

---

Hintergrund: An bisher neun bekannten Standorten in beiden Forstämtern sind ältere und alte Misch- und Reinbestände der Zerreiche (*Quercus cerris*) aufgefunden worden; Zerreichen kommen natürlicherweise südlich der Alpen zwischen Südfrankreich und Balkan vor.

Da in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten ein ähnliches Klima erwartet wird, wie es bereits heute in den ursprünglichen Verbreitungsgebieten dieser Bäume vorherrscht, eignet sich die Zerreiche möglicherweise zur Beimischung als klimaresiliente Alternativbaumart und somit zur Stabilisierung der heimischen Waldökosysteme, um die ökologischen, ökonomischen und kulturellen Funktionen der deutschen Waldflächen im Klimawandel zu erhalten.

Dass im Rheingau bereits sehr alte Bestände vorkommen, bietet einzigartige Untersuchungsmöglichkeiten darüber, wie sich diese Bäume nach Jahrzehnten, teilweise Jahrhunderten, in die örtlichen Ökosysteme integriert haben.

Die Chance des Projektes liegt darin, eine Baumart zu identifizieren, welche bereits gut an das zukünftig erwartete Klima angepasst ist und ergänzend oder auch alternativ zu den heimischen Eichenarten bei klimabedingten Ausfällen in Beständen eingesetzt werden kann.

Aus den Ergebnissen könnten kurzfristig Waldentwicklungsziele für Eichenbestandstypen auf absehbar stark durch den Klimawandel beeinflussten Standorten formuliert werden, um Waldeigentümer aktiv beim notwendigen Waldumbau zu unterstützen. Das Projekt schafft die Grundlage für eine gezielte Verwendung einer autochthonen europäischen Eichenart, südlicher Herkunft, zur Stabilisierung von naturnahen Mischwäldern im Klimawandel.

Das vorgeschlagene Projekt umfasst eine bundesweite Kooperation mit sieben Universitäten und wissenschaftlichen Instituten. Für die zunächst auf drei Jahre angesetzte Projektlaufzeit sind Projektmittel in Höhe von knapp über 2,3 Millionen Euro beantragt worden.

Über die weitere Entwicklung des Antrags wird das Forstamt natürlich informieren.

#### Versuchsgatter zu Mediterranen Eichenarten:

Während das vorgenannte Forschungsprojekt wesentliche Hinweise zur Bedeutung und Integration von Alteichen untersuchen soll, findet parallel ein Anbauversuch mit drei mediterranen Arten statt – alle Kommunen im Rheingau und das Forstamt Rüdesheim haben jeweils eine Fläche zur Verfügung gestellt, in der Anwuchs und Wachstum dieser Arten untersucht werden.

Die Flächen sind im Frühjahr 2023 angelegt worden, erste Ergebnisse zum Anwuchserfolg werden im nächsten Frühjahr erwartet.



## **Forstliche Förderung**

Förderanträge zu Wiederbewaldungsmaßnahmen können über die Richtlinie für die forstliche Förderung beantragt werden, zusätzlich ist inzwischen auch die Förderung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherung an öffentlichen Straßen möglich. Wir unterstützen Sie im Ablauf der Förderverfahren gerne.

Aktuell kommen die letzten Waldschutz-Förderungen aus 2021 zur Auszahlung.

Der Zuwendungsbescheid über die Bewilligung der Teilnahme der Gemeinde Walluf am Bundesförderprogramm „Klimaangepasstes Waldmanagement“ ist bereits eingegangen. Hierdurch stehen für die nächsten neun Jahre potenziell rd. 20.000 Euro/Jahr in Erwartung, die in erheblichem Maß die Fixkosten der Waldbetreuung tragen und den Forstbetrieb somit freier von den Gegebenheiten des Holzmarktes machen.

Die Umsetzung der 12 Kriterien des Förderprogramms wird in den nächsten beiden Jahren noch Einiges an Input, insbesondere durch die Revierleitung, erfordern – dies ist vor dem Hintergrund der potenziellen Fördersumme aber absolut sinnvoll und notwendig.

Im Rahmen des Integrierten Klimaschutzplans Hessen sollen absehbar Förderprogramme für hydrologische Maßnahmen zum Klimaschutz aufgelegt werden – sobald verfügbar, werden wir entsprechend beraten und Maßnahmen vorschlagen.

### **Bei Fragen, wenden Sie sich gern an Ihr Forstamt:**

HessenForst Forstamt Rüdesheim

Zum Niederwalddenkmal 15

65385 Rüdesheim am Rhein

Telefon: 06722 / 9427 - 0

[ForstamtRuedesheim@forst.hessen.de](mailto:ForstamtRuedesheim@forst.hessen.de)



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-105/2023**

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
weitere Sachbearbeiter	
Datum	29.12.2023

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	22.01.2024
Haupt - und Finanzausschuss	06.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### **Digitale Hundesteuermarke (Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2023) Bericht**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Nein
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Sofern ein sicherer Übertragungsweg für den QR-Code eingerichtet werden kann, ist die Möglichkeit der Einführung der digitalen Hundesteuermarke erneut zu prüfen.

#### **Sachverhalt:**

Auf Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2023, Thema „Digitale Hundemarke“ und dem Beschluss der Gemeindevertretung war zu prüfen, ob und wie weit das Verfahren bei der An- und Abmeldung von Hunden weiter digitalisiert werden kann, z.B. durch ein Online-Verfahren und ob ggf. auch bei Hunden vorhandene Chips mit Daten belegt werden kann.

#### **Bericht zum Prüfungsauftrag:**

Das Verfahren stellt sich wie folgt dar:

Die Hundehalter\*innen erhalten einen QR-Code mit allen Steuerdaten, den sie dann auf Verlangen auf dem Handy vorzeigen müssen. Dieser QR-Code wird per Mail verschickt. Diesem Versand müssen die Steuerpflichtige verpflichtend vorab schriftlich zustimmen.

**Hinweis:**

Als verantwortliches Fachamt sehen wir hier jedoch ein deutliches Sicherheitsrisiko, da auf diesem QR-Code alle erforderlichen Steuerdaten der Halter\*innen hinterlegt sind. Diese Daten werden einfach unverschlüsselt, ungesichert per Mail verschickt.

Daher wird dieses Verfahren derzeit aus Datenschutzgründen abgelehnt.

Hinzu kommt, dass es weiterhin bei der in der Satzung festgeschriebenen gesetzlichen Pflicht bleibt, dass der Hund die Blechmarke tragen muss. Dies ist gerade dann erforderlich, wenn das Tier wegläuft, um es identifizieren zu können. Eine Chip-Pflicht, über die das Tier ebenfalls identifiziert werden könnte, wenn denn das Tier gechipt ist, besteht derzeit noch nicht.

**Fazit:**

Der QR-Code ist ein „Nice to have“, hat aber schlussendlich weder für den Bürger, noch für die Kommune einen wirklichen Nutzen. Aus den vorgenannten Gründen kann die digitale Hundemarke nur eine Ergänzung zur gesetzlichen Vorgabe darstellen.

Aktuell ist auch keine Kommune im Rheingau bekannt, die Kontrollen der Hunde durch Ihre Ordnungspolizei durchführen lässt, dies „schmälert“ nochmals den nicht vorhandenen Mehrwert.

Auch in Eltville am Rhein bestand der Auftrag, die Einführung der digitalen Hundemarke zu prüfen. Dort kam man mit der Hochschulstadt Geisenheim als Sitz der IKZ Kassen- und Steueramt überein, die Möglichkeit erneut zu prüfen, wenn ein sicherer Übertragungsweg für den QR-Code eingerichtet wurde.

Die Verfahren bei der An- und Abmeldung von Hunden wurden in den letzten Wochen seitens des Teams des Kassen- und Steueramts gemeinsam mit der IKZ OZG, ausgearbeitet, abgestimmt und in die Kommunen versandt, um diese online zustellen:

[https://portal-civ.ekom21.de/civ.public/start.html?oe=00.00.WF&mode=cc&cc\\_key=AnmeldungHund](https://portal-civ.ekom21.de/civ.public/start.html?oe=00.00.WF&mode=cc&cc_key=AnmeldungHund)

**Hinweis:**

Die Frage, ob auch der bei Hunden vorhandene Chip mit den Daten belegt werden kann, kann verneint werden. Der Chip ist mit einer einmaligen Nummernfolge versehen und es kann nichts hinzu gespeichert werden.

Der Bezug zwischen der Chip Nummer und den Halter Daten kann nur über eines der drei in Deutschland tätigen Haustierregistern (z. B. Tasso) hergestellt werden, die dortige Registrierung ist bislang keine Pflicht und erfolgt nur auf Initiative der Hundehalter\*innen.

**Nikolaos Stavridis, Bürgermeister**



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-5/2024

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Saim Üstün
weitere Sachbearbeiter	
Datum	22.01.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.02.2024
Haupt - und Finanzausschuss	06.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### **Barrierefreier Ausbau von 14 Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf**

**hier: Vergabe der Bauleistungen**

#### Anlage(n):

1. Vergabevorschlag
2. Kostensituation

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Ja		
Haushaltsmittel vorhanden	Ja		
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	ÜPL		
Sachkonto	0960010	Kostenstelle	54131990

120-541-38 Barrierefreie Haltestellen mit 987.453,24 Euro brutto

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Fa. „Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH“ aus Frankfurt am Main erhält auf Grundlage ihres Angebotes den Auftrag für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf. Die Auftragssumme beträgt 987.453,24 Euro brutto.
2. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 150.000,00 Euro werden, im Vorgriff auf den Doppelhaushalt 2024/2025, bereitgestellt.

#### **Sachverhalt:**

##### Zu 1.:

Die o. g. Maßnahme ist über die Zentrale Vergabestelle des Rheingau-Taunus-Kreises öffentlich ausgeschrieben worden. Zum Submissionstermin am 06. Dezember 2023 um 11:00 Uhr lagen insgesamt 5 Angebote vor:

Rang	Bieter-Nr.	Name	Nettosumme	Nachlass	Nettosumme Nachlass	Bruttosumme
1	Bieter-Nr. 5	Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH	846.727,18 €	2%	16.934,54 €	987.453,24 €
2	Bieter-Nr. 3	Fa. STRABAG AG	877.176,36 €	0%	0,00 €	1.043.839,87 €
3	Bieter-Nr. 2	Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG	1.090.562,97 €	3%	32.716,89 €	1.258.836,84 €
4	Bieter-Nr. 4	Fa. Hebau GmbH	1.142.057,75 €	2%	22.841,16 €	1.331.867,75 €
5	Bieter-Nr. 1	Fa. Lud. Schäfer Str- u. Tiefbau GmbH	1.150.720,76 €	2%	23.014,42 €	1.341.970,55 €

Das beauftragte Ingenieurbüro „infra consult IC GmbH“ aus Mengerskirchen hat die vorliegenden Angebote inhaltlich, fachlich und rechnerisch geprüft. Der Vergabevermerk für die fünf Angebote ist als Anlage 1 angefügt.

Das Angebot der Fa. „Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH“ liegt mit ihrem Bruttoangebot in Höhe von 987.453,24 Euro unter dem Kostenanschlag des beauftragten Ingenieurbüros „infra consult IC GmbH“ in Höhe von 1.216.488,21 €. Die Differenz beträgt somit 229.034,97 Euro brutto (23,19 % unter dem Kostenanschlag).

Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf erfolgt für folgende 14 Bushaltestellen:

1. Bushaltestelle Kirchgasse
2. Bushaltestelle Dreispitz
3. Bushaltestelle Schachtweg RI Dreispitz
4. Bushaltestelle Schachtweg RI Hildmühle
5. Bushaltestelle Hildmühle RI Schachtweg
6. Bushaltestelle Hildmühle RI Bugmühle
7. Bushaltestelle Bugmühle RI Hildmühle
8. Bushaltestelle Bugmühle RI Hohlweg
9. Bushaltestelle Hohlweg RI im Kressboden
10. Bushaltestelle Hohlweg RI Bugmühle
11. Bushaltestelle Am Klingenweg RI im Kressboden
12. Bushaltestelle Am Klingenweg RI Schöne Aussicht
13. Bushaltestelle Schöne Aussicht RI Schierstein
14. Bushaltestelle Schöne Aussicht RI Am Klingenweg

Alle vorhandenen Haltestellen, die heute schon als Busbucht ausgebaut sind, werden auch wieder als Bushaltestellenbuchten hergestellt.

Im Zuge der Fahrbahnrandhaltestellen wird auf eine spontan senkrecht herausgezogene Wartefläche und Haltekante, wie bei einem klassischen Buskap, verzichtet. Durch eine Fahrbahnrandtrassierung werden die Verkehrsteilnehmer an der Haltestelle vorbeigeführt.

Das Vorhaben wird durch das Mobilitätsförderungsgesetz (MobFöG) und das Finanzausgleichsgesetz (FAG) gefördert. Der Zuwendungsbescheid vom 12. Oktober 2023 liegt der Gemeindeverwaltung vor. Nach dem MobFöG wurden Mittel in Höhe von bis zu 879.900,00 Euro und nach dem FAG in Höhe von bis zu 62.800,00 Euro bewilligt. Die Zuwendungen sind zweckgebunden und bestimmt für das Vorhaben „Barrierefreier Ausbau von 14 Bushaltestellen im Gemeindegebiet Walluf“. Gemäß dem Zuwendungsbescheid vom 12.10.2023 muss mit dem Vorhaben spätestens 6 Monate nach Eingang begonnen werden. Der Vorhabenbeginn ist die Auftragserteilung an die Baufirma.

#### Zu 2.:

Die Kostensituation kann der beigefügten Anlage 2 entnommen werden. Demnach sind noch Mittel in Höhe von 150.000,00 Euro überplanmäßig erforderlich.

Hinweis:

Die Firma „Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH muss vor Auftragserteilung noch schriftlich bestätigen, dass sie den Auftrag zu den angegebenen Preisen durchführen kann (s. Anlage 1, Seite 3, letzter Absatz).

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister



**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Walluf**

Herrn Nikolaos Stavridis  
Mühlstraße 40

**65396 Walluf im Rheingau**

Erlenwiese 11  
D – 35794 Mengerskirchen  
Tel: +49 (0) 64 76 / 41 89 84 - 0  
Fax: +49 (0) 64 76 / 41 89 84 - 41  
ail: [info@infraconsult-ic.de](mailto:info@infraconsult-ic.de)

**Projekt - Nr.:** 34-21  
**Projekt:** Barrierefreier Haltestellenausbau  
**Vergabevorschlag:** Ausschreibung Straßenbau  
**Vergabenummer:** 23-387 / 4

16.01.2024 Az.: DS | NL

## Auswertung der Angebote und Vergabevorschlag

Sehr geehrter Herr Stavridis, sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Bauvorhaben wurde nach VOB/A „Öffentlich“ ausgeschrieben.  
Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 5 Firmen abgefordert.

Zur Angebotseröffnung am 06.12.2022 um 11:00 Uhr lagen dem Verhandlungsleiter die Angebote von 5 Firmen vor:

Angebot Nr. 1 Fa. Ludwig Schäfer Straßen- u. Tiefbau GmbH, Kiedricher Str. 34, 65343 Eltville

Angebot Nr. 2 Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG, Zur Quelle 6, 35781 Weilburg

Angebot Nr. 3 Fa. STRABAG AG, Großbachstr. 4 65549 Limburg

Angebot Nr. 4 Fa. Hebau GmbH, Carl-Zeiss-Str. 11, 55129 Mainz

Angebot Nr. 5 Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH, Stroofstr. 27, 65933 Frankfurt

Die ungeprüften Brutto-Angebotssummen der Gesamtangebote sind aus der Niederschrift über die Öffnung der Angebote zu entnehmen. (Anlage 1)

### Prüfung der Angebote

Die Angebote wurden auf der Grundlage der VOB/A und der Vergabeverordnung einer formellen, rechnerischen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen.

Die Prüfung und Wertung erfolgte in fünf Prüfungsabschnitten (Wertungsstufen)

#### 1. Wertungsstufe: formale Angebotswertung

Die Prüfung erfolgte auf

a) zwingende Ausschlussgründe

- nicht rechtzeitig vorgelegte Angebote
- Fehlen von Preisangaben
- Fehlende Unterschrift
- Bieterangaben nicht zweifelsfrei
- Änderungen an den Verdingungsunterlagen

HRB Nr. 3693  
Amtsgericht Limburg  
Geschäftsleitung  
Veronika Held  
Dipl.-Ing. Dirk Spichalsky

- Wettbewerbswidrige Absprachen
- nicht zugelassene Nebenangebote

b) Fakultative Ausschlussgründe

- Fehlen geforderter Angaben und Erklärungen

Die vorliegenden Angebote sind rechtsgültig unterschrieben, frei von nicht eindeutigen Biereintragungen und wurden somit der weiteren Prüfung unterzogen.

2. Rechnerische Prüfung

Um einen realistischen Preisvergleich zu erhalten, wurden alle vorliegenden Angebote in den Preisspiegel einbezogen. Die Einzelpreise sind eindeutig ausgewiesen.

Bei Bieter 1, 2 und 3 ergaben sich geringfügige Abweichungen in der Nachrechnung, die sich aber nicht auf die Rangfolge der Bieter auswirken. Nach rechnerischer Kontrolle der Angebote mittels Datenverarbeitung ergibt sich bei einem derzeitigen Mehrwertsteuersatz von 19 % folgende Bieterfolge der Angebotssummen:

Rang	Bieter-Nr.	Name	Nettosumme	Bruttosumme
1	Bieter Nr. 5	Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH	846.727,18 €	1.007.605,34 €
2	Bieter Nr. 3	Fa. STRABAG AG	877.176,36 €	1.043.839,87 €
3	Bieter Nr. 2	Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG	1.090.562,97 €	1.297.769,93 €
4	Bieter Nr. 4	Fa. Hebau GmbH	1.142.057,75 €	1.359.048,72 €
5	Bieter Nr. 1	Fa. Lud. Schäfer Str- u. Tiefbau GmbH	1.150.720,76 €	1.369,357,70 €

Bieterfolge unter Beachtung der Nachlässe

Rang	Bieter-Nr.	Name	Nach-lass	Nettosumme	Bruttosumme
1	Bieter Nr. 5	Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH	2,0%	829.792,64 €	987.453,24 €
2	Bieter Nr. 3	Fa. STRABAG AG		877.176,36 €	1.043.839,87 €
3	Bieter Nr. 2	Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG	3,0%	1.057.846,08 €	1.258.836,84 €
4	Bieter Nr. 4	Fa. Hebau GmbH	2,0%	1.119.216,60 €	1.331.867,75 €
5	Bieter Nr. 1	Fa. Lud. Schäfer Str- u. Tiefbau GmbH	2,0%	1.127.706,34 €	1.341.970,55 €

Die Berücksichtigung der Nachlässe hat keinen Einfluss auf die Rangfolge und ist somit nicht vergaberelevant.

3. Prüfung und Wertung Nebenangebote

Es waren keine Nebenangebote für die Ausschreibung zugelassen.

4. Prüfung der Angemessenheit der Preise

Bei den Preisen der geprüften Angebote liegen 2 Bieter auf ungewöhnlich niedrigem Preisniveau. Die anderen Bieter liegen im marktüblichen Schwankungsbereich.

Die Angebotssummen spiegeln wohl den Zeitpunkt des Submissionstermins Ende des Jahres wider, in dem Bieter bestrebt sind sich Aufträge zu sichern, um ihre Kapazitäten auszulasten, während andere in der gegenwärtigen Auftragsituation noch volle Auftragsbücher haben.

In den Angeboten sind insgesamt nur bei dem teuersten Bieter 4 und 5 hohe Preise festzustellen. In den ersten beiden Angeboten sind besonders niedrige Preise festzustellen. Diese berechtigen jedoch zu keinem Ausschluss von vornherein. Es sind z.T. erhebliche Preisunterschiede in den Angeboten untereinander zu erkennen.

In der Gesamtheit liegen die Angebote der Bieter nach rechnerischer Prüfung im unteren bis mittleren Preisniveau. Beim Vergleich des günstigsten Angebots mit dem Kostenanschlag ist jedoch zu bewerten, ob dieses noch als auskömmlich zu bezeichnen ist.

### 5. Fachliche Prüfung der Angebote

Die Bieter bei der öffentlichen Ausschreibung sind alle für die Bauaufgabe fachlich geeignet. Vier Firmen sind im Präqualifizierungsregister des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen eingetragen und dem Auftraggeber und dem Ingenieurbüro als leistungsfähige Firmen bekannt.

Die Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH ist in keinem Präqualifikationsregister eingetragen und hat daher die Eigenerklärung nach Formblatt EVM 124 vorgelegt.

Für die Teile der Leistung, welche von Nachunternehmern ausgeführt werden, sind bei allen Bietern Art und Umfang der durch Nachunternehmern auszuführenden Leistungen angegeben. Bei den Bietern, die alle Leistungen im eigenen Unternehmen ausführen ist dieses vermerkt.

### 6. Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes

Bieter Nr. 3 und Bieter Nr. 5 liegen unter der Gesamtsumme des Kostenanschlags von Netto 1.022.259,00 € und Brutto 1.216.488,21 €. Bieter Nr. 1, 2 und 4 liegen über der Gesamtsumme des Kostenanschlags.

Der günstigste Bieter liegt mit seiner Angebotssumme zwar um 23,19 % (172.648,34 €) unter dem Kostenanschlag aber mit 5,71 % unter der Gesamtsumme des 2. günstigsten Bieters (56.386,63 €).

Rang	Bieter -Nr.	Name	Nettosumme	Bruttosumme	%
1	Bieter Nr. 5	Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH	829.792,64 €	987.453,24 €	100
2	Bieter Nr. 3	Fa. STRABAG AG	877.028,96 €	1.043.839,87 €	105,71
3	Bieter Nr. 2	Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG	1.057.846,08 €	1.258.836,84 €	127,48
4	Bieter Nr. 4	Fa. Hebau GmbH	1.119.216,59 €	1.331.867,75 €	134,87
5	Bieter Nr. 1	Fa. Lud. Schäfer Str- u. Tiefbau GmbH	1.124.345,44 €	1.337.971,07 €	135,90

Rangfolge Bieter mit prozentualer Abweichung, 100 % = Mindestbietender

Die Aufgreifschwelle (in der Regel von 20 % Abstand) für die Auskömmlichkeit ist insgesamt nicht überschritten, da das Angebot mit Rang 1 von Bieter 5 um 18,83% unter dem Kostenanschlag liegt.

Eine Aufklärung ist erforderlich über die Angemessenheit besonders niedriger Preise. Die mindestbietende Firma Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH wird daher aufgefordert schriftlich zu bestätigen, dass sie den Auftrag zu den angegebenen Preisen durchführen kann.

Fazit: Nach formaler, rechnerischer, fachlicher und wirtschaftlicher Prüfung der Angebote wurde durch die FA. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH aus Frankfurt das wirtschaftlichste Angebot eingereicht:  
Auftragssumme: Netto 829.792,63 €, MwSt 19.00 % = 157.660,60 €, Brutto 987.453,23 €

Hinsichtlich Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Termineinhaltung und Qualität der Arbeit liegen keine Gründe vor, die gegen eine Vergabe der Leistungen an die Firma Kadaj sprechen.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit ergaben sich Bedenken bei der Fa. Kadaj wegen der Eigenauskunft als Kleinunternehmer und den geringen Umsatzzahlen in den drei letzten Geschäftsjahren. Es wurden zusätzliche Unterlagen angefordert, da das Unternehmen in der engeren Wahl für die Vergabe war.

Die Firma Kadaj dem AG und unserem Büro nicht bekannt ist, wurden zusätzliche Nachweise, wie Referenzen und Mitarbeiterzahl angefordert. Diese Unterlagen sind fristgerecht eingegangen. Daraus geht hervor, dass mehrere Bauvorhaben des Haltestellenausbaus (Wiesbaden und Taunusstein) in der Region realisiert wurden.

Es wird empfohlen, den Erstplatzierten, der Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH aus Frankfurt den Auftrag zu erteilen.

Deshalb schlagen wir eine Zuschlagserteilung an den Bieter, die Firma

Fa. Straßen- und Tiefbau Kadaj GmbH  
Stroofstr. 27  
65933 Frankfurt  
Tel. +49 1781301988  
E-Mail: info@kadaj-gmbh.de

vor.

---

Mit freundlichen Grüßen

**infra consult IC GmbH**  
**Consulting im Bauwesen**



**Dipl.-Ing. Dirk Spichalsky**

#### **Anlagen**

**Anlage 1: Niederschrift über die Öffnung der Angebote**

**Anlage 2: Formale Prüfung der Angebote**

**Anlage 3: Referenzen der Fa. Kadaj**

**Anlage 4: Mitarbeiterauflistung der Fa. Kadaj**

**Anlage 5: Preisspiegel**

Leistung	Beauftragungen gem. Angebot	bisher abgerechnete Auftragssummen
Post Gärtner Vermessung und Grenzanzeige	15.837,40 Euro	15.837,40 Euro
Post Gärtner Ergänzungsvermessung Kirchgasse		347,36 Euro 16.184,76 Euro
Repro Richter Vervielfältigungen	./.	34,20 Euro 6,43 Euro 40,63 Euro
CAIGOS Luftbilder	./.	278,40 Euro
Sommer Ingenieure Machbarkeitsstudie	11.781,00 Euro	11.781,00 Euro 1.049,58 Euro 12.830,58 Euro
Baugrundinstitut Franke Meißner Abfalltechnische Analyse	6.201,09 Euro	5.005,14 Euro
Infra consult Planungsleistungen, Bauüberwachung (in den bisher abgerechneten Honorarleistungen sind 16.701,92 Euro für besondere Leistungen, hier: Teilnahme an 2 Ausschuss-Sitzungen, Mehraufwand resultierend aus LPH 1 + 2 sowie verschiedenen Planungsänderungen einhergehend aus Beschlüssen und zusätzlichen Nachweisen aus Zuwendungsprüfung (Schleppkurven etc.) enthalten.	71.880,96 Euro	9.380,84 Euro 11.201,55 Euro 8.969,57 Euro 7.894,86 Euro 11.544,27 Euro 9.039,67 Euro 7.011,44 Euro 65.042,20 Euro
<b>bisherige Beauftragungen und Ausgaben Zwischensumme 1</b>	<b>105.700,55 Euro</b>	<b>99.391,71 Euro</b>
noch ausstehendes Honorar gem. Beauftragung unter Berücksichtigung der v. g. besonderen Leistungen	23.540,38 Euro	
Honoraranpassung aufgrund Kostensteigerungen Honorar LPH ca. 8.500,00 Euro Bauüberwachung ca. 5.100,00 Euro	13.600,00 Euro	
Tiefbauarbeiten gem. Ausschreibung	987.453,24 Euro	
<b>Bauneben- / Baukosten Zwischensumme 2</b>	<b>1.024.593,62 Euro</b>	
<b>Gesamtauftragssumme</b> aus Zwischensummen 1+ 2	<b>1.130.294,17 Euro</b>	
zur Verfügung stehende Haushaltsmittel	1.055.000,00 Euro	
erforderliche Haushaltsmittel gem. Ausschreibungsergebnis	75.294,17 Euro	
zur Aufrundung und Unvorhergesehenes	74.705,83 Euro	
<b>noch erforderliche Haushaltsmittel</b>	<b>150.000,00 Euro</b>	



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-6/2024

Fachbereich	IKZ Kasse/Steueramt
Sachbearbeiter	Marco Kleppich
weitere Sachbearbeiter	
Datum	30.01.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.02.2024
Haupt - und Finanzausschuss	06.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### 1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (Tourismusbeitragssatzung)

#### Anlage(n):

1. VL 6-2024 Anl. 1 - Entwurf 1. Änderungssatzung Walluf\_30012024

#### Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinnahmen durch Erweiterung des beitragspflichtigen Personenkreises.

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderungssatzung der Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (Tourismusbeitragssatzung) wird zugestimmt. Die Satzung tritt mit Wirkung ab 1. April 2024 in Kraft. Sollte eine Beschlussfassung und/oder eine Bekanntmachung vor dem 1. April 2024 nicht möglich sein, tritt die Satzung zum 1. Juli 2024 in Kraft.

#### Sachverhalt:

Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) hat mit HSGB KOMPAKT vom 15. August 2023 Nummer 125/23 mitgeteilt, dass durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) eine Änderung des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) erfolgte. In § 13 Abs. 2 Satz 1 KAG wurden die Wörter „die sich nicht zur Ausübung Ihres Berufes in der Gemeinde und“ hinsichtlich des beitragspflichtigen Personenkreises gestrichen. Damit entfällt die Befreiung Geschäftsreisender von der Tourismusbeitragspflicht.

Es wurde seitens des HSGB angekündigt, dass das derzeitige Satzungsmuster aus 017 zur Zeit gemeinsam von dem Hessischen Städtetag und dem Hessischen Städte- und Gemeindebund in Kooperation mit dem DEHOGA Hessen, der Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Industrie- und Handelskammern und dem Hessischen Tourismusverband gemeinsam aktualisiert wird.

Die vorgelegte 1. Änderungssatzung entspricht dem geänderten Gesetzesentwurf und ändert die aktuell gültige Tourismusbeitragssatzung dahingehend, dass § 2 Beitragspflichtiger Personenkreis und § 5 Befreiung von der Beitragspflicht angepasst werden. Durch die Anpassung entfällt die Befreiung von beruflich bedingten Übernachtungen.

Am 18. Oktober 2023 fand eine Sitzung des rheingauweiten Tourismusbeirates im Haus der Region statt. Dort wurde das Kassen- und Steueramt damit beauftragt, vor der abschließenden Umsetzung der Erhebungspflicht für berufliche Übernachtungen durch die anhängende

1. Änderungssatzung, folgende Punkte zu prüfen:

1. Wie geht man mit sog. „Boardinghouses“ um? Diese werden teils von amerikanischen Staatsbürgern für mehrere Monate gebucht.
2. Wie geht man mit Pensionen/Hotels um, die ihre Unterkünfte zu 100 % an Monteure längerfristig überlässt.

Der DEHOGA Hessen hat auf seiner Homepage folgende Definition für ein Boardinghouse veröffentlicht:

**„Boardinghouse (Serviced Apartment)**

*Das Boardinghouse (Serviced Apartment) ist ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitznutzer in städtischer Umgebung wendet. Die Zimmer sind von ihrer Ausstattung her an privaten Wohnungen ausgerichtet. Der Service reicht von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Roomservice.“*

Nach Rücksprache mit dem HSGB ist dieser derselben Auffassung wie das Kassen- und Steueramt:

Sowohl die sog. „Boardinghouses“, als auch Unterkünfte, welche längerfristig zu 100 % an Monteure überlassen werden, erfüllen denselben Zweck wie berufliche Übernachtungen beispielsweise in „normalen“ Hotels, Pensionen, Gasthäusern, o.ä. Unterkünften. Daher sind sowohl die sog. „Boardinghouses“, als auch Unterkünfte, welche längerfristig zu 100 % an Monteure überlassen werden, gemäß der neuen Rechtslage ebenfalls beitragspflichtig.

Die Stadt Frankfurt am Main hat die beauftragte Nachfrage wie folgt beantwortet:

*„Bezüglich der Monteurunterkünfte hatten wir bereits Anfang des vergangenen Jahres eine Anfrage seitens des Hotel- und Gaststättenverbandes erhalten und diesem unsere Einschätzung mitgeteilt.*

*Aus unserer Sicht widerspricht es dem Sinn und Zweck des Tourismusbeitrages, wenn bestimmte Personengruppen befreit werden, welche aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten mehr als drei Nächte in Frankfurt am Main übernachten. Denn gerade von diesen Personengruppen ist zu erwarten, dass sie die bereitgestellten Einrichtungen, für die der Tourismusbeitrag erhoben wird, nutzen werden.*

*Auch sind derartige Ausnahmen mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar. Nach § 13 Abs. 2 S. 2 KAG können Gemeinden, insbesondere aus sozialen oder tourismuspolitischen Gründen, Befreiungs- oder Ermäßigungstatbestände bestimmen. Zwar hat der Gesetzgeber die konkrete Art der Befreiungs- und Ermäßigungstatbestände offengelassen und den Gemeinden ein weites Satzungsermessen zugestanden. Allerdings bedeutet dies nicht, dass damit alle möglichen Befreiungs- und Ermäßigungstatbestände rechtlich zulässig wären (vgl. Wölf in Driehaus (Hrsg.), § 11 Rn. 79). Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf Befreiung (vgl. VGH München, Urteil vom 22.06.2007 – 4 B 05.3239). Ob Gründe für eine Befreiung oder Ermäßigung vorliegen, ist gerichtlich voll überprüfbar und insbesondere an dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) zu messen. Sie müssen insbesondere mit dem Zweck vereinbar sein, dem der Tourismusbeitrag nach seiner gesetzlichen Ausgestaltung zu dienen bestimmt ist (vgl. Wölf in Driehaus (Hrsg.), § 11 Rn. 79). Ein Befreiungstatbestand für Monteure ab einer Woche dürften aus Sicht des Kassen- und Steueramtes einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.*

*Gleicher Prüfungsmaßstab wäre aus unserer Sicht für die angesprochenen Boardinghäuser anzuwenden.*

*Die Frage, wer den Tourismusbeitrag trägt (Mitarbeiter oder Firma) dürfte unerheblich sein. Vielmehr besteht für beide Personengruppen bei einem längeren Aufenthalt nach Bundesmeldegesetz die Möglichkeit, Ihren Wohnsitz in der Gemeinde zu begründen bzw. sind ab einer gewissen Aufenthaltsdauer auch dazu verpflichtet. Es obliegt den Beitragspflichtigen damit also selbst, bei denen von Ihnen in Diskussion stehenden Daueraufenthalten die Anmeldung durchzuführen und damit den Tourismusbeitrag als Bürger zu „umgehen“.*

Eine Nachfrage bei der Landeshauptstadt Wiesbaden hat ergeben, dass ein Umgang mit den sog. „Boardinghouses“ oder Unterkünften, welche längerfristig zu 100 % an Monteure überlassen werden, nicht explizit geregelt ist. Nach der Gesetzesanpassung, sowie der daraus resultierenden Änderung der Kurbeitragssatzung, werden diese unter die übliche Berechnung des dort sogenannten Kurbeitrages fallen.

Es wurden für alle Städte und Gemeinden, die im IKZ-Verbund des Kassen- und Steueramtes Rheingau den Tourismusbeitrag erheben (ausgenommen die Stadt Lorch am Rhein\*), sowie für die Stadt Hochheim am Main, im Zuge der geänderten Gesetzeslage, Änderungssatzungen zur Tourismusbeitragssatzung ab dem 1. April 2024 durch das Kassen- und Steueramt Rheingau gefertigt. Ziel soll es sein in allen Städten und Gemeinden eine inhaltlich gleiche Satzung zu schaffen. Sollte eine Beschlussfassung und/oder Veröffentlichung bis zum 31. März 2024 nicht möglich sein, tritt die Änderungssatzung zum 1. Juli 2024 in Kraft.

\*Die Stadt Lorch am Rhein hat bereits in Eigeninitiative jeweils eine entsprechende Änderungssatzung zum Tourismusbeitrag für die Stadt Lorch am Rhein, sowie für den Stadtteil Espenschied gefertigt. Diese wurden am 2. November 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch am Rhein beschlossen und sind jeweils zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

**Nikolaos Stavridis, Bürgermeister**



Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), und der §§ 2 und 13 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf in der Sitzung am ... folgende

## **Erste Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf (Tourismusbeitragssatzung)**

beschlossen:

### **Artikel 1 Änderung § 2 Beitragspflichtiger Personenkreis und Änderung § 5 Befreiung von der Beitragspflicht**

#### **1. § 2 der Satzung wird wie folgt geändert:**

Abs. 1, Satz 1, zweiter Halbsatz, erster Teil „nicht zur Ausübung ihres Berufes“ wird gestrichen.

Absatz 1 erhält folgende neue Fassung:

#### **§ 2 Beitragspflichtiger Personenkreis**

(1) Beitragspflichtig sind alle ortsfremden Personen, die sich in der Gemeinde aufhalten und denen die Möglichkeit geboten wird, die Einrichtungen in Anspruch zu nehmen oder an den Veranstaltungen teilzunehmen.

#### **2. § 5 der Satzung wird wie folgt geändert:**

Abs. 1, Punkt 1 „Personen, die sich nur zur Berufsausübung oder -ausbildung im Erhebungsgebiet aufhalten,“ wird gestrichen.

Absatz 1 erhält folgende neue Fassung:

#### **§ 5 Befreiung von der Beitragspflicht**

- (1) Von der Pflicht zur Entrichtung des Tourismusbeitrages sind befreit:
1. Personen, die als Hausbesuch bei einer im Erhebungsgebiet mit Hauptwohnung wohnenden Person unentgeltlich Aufnahme finden,
  2. Personen, die sich als Patienten in Krankenhäusern im Sinne des § 107 Abs. 1 SGB V aufhalten,
  3. Kinder und Jugendliche bis zum vollendeten 18. Lebensjahr,
  4. Schülerinnen und Schüler, Auszubildende sowie Studierende im Rahmen von Klassen- und Studienfahrten.

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Erste Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung eines Erholungs- und Tourismusbeitrages im Gebiet der Gemeinde Walluf tritt am 1. April 2024 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Walluf, den 00. Monat 2024  
Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Walluf

Nikolaos Stavridis  
Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Änderungssatzung wurde am 00. Monat 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Walluf, den 00. Monat 2024  
(Ort, Datum)

---

Nikolaos Stavridis  
Bürgermeister



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-7/2024**

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	30.01.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.02.2024
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	07.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### **Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ hier: geänderter Durchführungsvertrag**

#### Anlage(n):

1. VL-7/2024 Anl. 1 geänderter Durchführungsvertrag
2. VL-7/2024 Anl. 2.1 Vorhabenplan
3. VL-7/2024 Anl. 2.2 Freiflächenplan
4. VL-7/2024 Anl. 2.3 Grundriss EG
5. VL-7/2024 Anl. 2.4 Grundriss OG
6. VL-7/2024 Anl. 2.5 Grundriss DG
7. VL-7/2024 Anl. 2.6 Ansichten Norden
8. VL-7/2024 Anl. 2.7 Ansichten Süden
9. VL-7/2024 Anl. 2.8 Ansicht Garagen-Schallschutzmauer
10. VL-7/2024 Anl. 2.9 Schnitte
11. VL-7/2024 Anl. 2.10 Lärmschutz Bestandsgrundstück (40/33)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem geänderten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ wird gem. § 12 BauGB zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines Vorhabens bereit und in der Lage ist. Dabei muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung

des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Satzungsbeschluss) verpflichten.

Die wesentliche Änderung zu dem vorliegenden geänderten Durchführungsvertrag besteht darin, dass die für die Errichtung des Kreisverkehrs notwendige Fläche von insgesamt 71 m<sup>2</sup> nicht von dem Vorhabenträger, sondern zwischenzeitlich bereits schon vom Alteigentümer der Gemeinde durch notariellen Vertrag übertragen wurden ( §5 ).

Im Zusammenhang mit der Übertragung an die Gemeinde erfolgte eine Neuvermessung des ehemaligen Grundstücks 40/32; hieraus wurden die Grundstücke 40/33 (Fläche Bestandgebäude), 40/34 (Fläche Vorhabenträger) und 40/35 (erforderliche Fläche Kreisverkehrsanlage) neu gebildet ( § 1 Abs. 2 ).

Durch den Abschluss des notariellen Vertrags mit den Alteigentümern und Beantragung des Eigentumsübergangs des Grundstücks 40/35 an die Gemeinde Walluf sowie die Hinterlegung der Sicherheit nach § 7 des Durchführungsvertrages sind die Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Vertrags gegeben. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass erst jetzt die Grundlage für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegeben sind. Hieraus ergibt sich zur Rechtssicherheit die Notwendigkeit, den Satzungsbeschluss erneut zu fassen und durch erneute Veröffentlichung rechtsicher in Rechtskraft zu setzen.

Die Anlagen 1 und 2 des Durchführungsvertrages entsprechen den unveränderten Anlagen zum Satzungsbeschluss. Zur Information wurden die Unterlagen zum Vorhabenplan hier angefügt.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister

**Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße 4a"**

Die Gemeinde Walluf

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nicolaos Stavridis

sowie den 1. Beigeordneten Herrn, Randolph Heß

nachfolgend genannt - **Gemeinde** -

und die

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG

Johann-Liesenberger-Str. 11/1

78078 Niedereschach

vertreten durch ihren Bevollmächtigten, Herrn Holger Lohmann,

nachfolgend genannt - **Vorhabenträgerin** -

schließen folgenden Vertrag:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ der Gemeinde Walluf vorgesehene Bauvorhaben gemäß der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenplans in der Planurkunde (Anlage 1) und der Vorhabenbeschreibung in der beiliegenden Planbegründung (Anlage 2). Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Errichtung von bis zu 20 Wohneinheiten in zwei Hausgruppen mit Lärmschutzwand, Zufahrt, Energiezentrale, Mülltonnenabstellplatz, Stellplatz- und Garagenanlage.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Geltungsbereich des Vorhabenplans ehemalige Flurstück 40/32, postalisch Hauptstraße 4a. Das ehemalige Grundstück 40/32 wurde neu vermessen und hieraus die Grundstücke 40/33, 40/34 und 40/35 neu gebildet.

**§ 2 Bestandteile des Vertrages**

(1) Bestandteile des Vertrages sind

a) die Anlage 1 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

b) die Anlage 2 mit der Darstellung des Vorhabens in der Begründung des Bebauungsplans

- (2) Die Vorhabenträgerin bestätigt, dass die Vertragsbestandteile nach Absatz 1 Buchstabe b) dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hauptstraße 4 in der nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegten Fassung, nicht entgegenstehen. Bei Abweichungen zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hauptstraße 4a und den Bestandteilen dieses Vertrages gelten die Planfestsetzungen.

### § 3 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu zählen insbesondere:

- a) Die Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Ziffer 7.1.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- b) die Herstellung der privaten Verkehrsfläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- c) die Herstellung von bis zu 20 Wohneinheiten in zwei Hausgruppen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### § 4 Fertigstellung des Vorhabens

1. Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, für das in § 2 genannte Vorhaben innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag oder Bauvorlagen nach 64 HBO bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und die Durchführungsverpflichtung innerhalb von achtundvierzig Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfüllen.  
Wird das Vorhaben nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt, kann die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.
2. Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu beeinflussenden und zu vertretenden Umständen die Einhaltung der vorgenannten Fristen nicht möglich sein, verpflichten sich die Vertragspartner, über eine angemessene Verlängerung der Fristen zu verhandeln. Die Nichteinhaltung der Fristen ist rechtzeitig von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt anzuzeigen. Des Weiteren sind die Gründe hierfür von der Vorhabenträgerin nachzuweisen.

### § 5 Äußere Erschließung

1. Die im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümer verpflichten sich, der Gemeinde die im Falle einer Anbindung des Vorhabens an die Hauptstraße für einen Kreisverkehrsplatz notwendigen Flächen von insgesamt 71 m<sup>2</sup> des hierfür neu gebildeten Grundstücks 40/35 unentgeltlich in einem notariellen Vertrag kostenfrei zu übertragen.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorhandenen Stützbauwerke und sonstigen Einrichtungen im Bereich der zu übertragenen Fläche auf ihre Kosten bis auf die Höhe der heute angrenzenden Verkehrsfläche abzubrechen und zu beseitigen. Weiter ist aufzunehmen, dass neu zu errichtende Stützbauwerke auf dem Grundstück und auf Kosten der Vorhabenträgerin entlang der Grenze zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche frostfrei unterhalb der vorgeannten Ebene zu gründen sind.

Die Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt, dass die Vorhabenträgerin Eigentum an der Baufläche für ihr Vorhaben erlangt.

### § 6 Beitragspflichten

Das Grundstück ist bereits heute gemäß Baugesetzbuch (BauGB) voll erschlossen. Mit Durchführung der unter § 5 Nr. 1 genannten Maßnahmen wird die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB für die erstmalige Erschließung erheben. Die Verpflichtungen nach der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Walluf, Abschnitt - III. Abgaben und Kostenerstattung - bleiben davon unberührt.

### § 7 Sicherung der Vertragsinhalte

Die Vorhabenträgerin stellt der Gemeinde Walluf eine Sicherheit in Höhe von 2.000,- € zur Sicherung der Verpflichtungen aus § 5 Abs. 2.

### § 8 Rechtsnachfolge und Weitergabeverpflichtung

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 (5) BauGB der Zustimmung der Gemeinde Walluf. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung vollständig weiterzugeben.

### § 9 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hauptstraße 4a als Satzung zu beschließen. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 4 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines

gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Rechte der Gemeinde aus diesem Vertrag bleiben unberührt.

### § 10 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach gefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### § 11 Wirksamwerden

Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages sind:

- a) der Abschluss eines notariellen Vertrages nach § 5 dieses Vertrages
- b) die Beantragung des Eigentumsübergangs des zu übertragenen neu gebildeten Grundstücks 40/35
- c) die Hinterlegung der Sicherheit nach § 7

Der Vertrag wird mit Inkraftsetzen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam. Davon abweichend wird der Vertrag wirksam, wenn vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für das Vorhaben oder für Teile desselben erteilt wird.

Walluf, den .....

Walluf, den.....

.....  
Nikolaos Stavridis (Bürgermeister)

.....  
Randolf Heß (1. Beigeordneter)

Für die Vorhabenträgerin:

Frankfurt am Main, den 24. Januar 2024  
  
 WERNER WOHNBAU  
 GmbH & Co. KG  
 Johann-Liebsberger-Straße 11/1 • 78078 Niedereschach  
 T 07728 / 6442-0 • F 07728 / 6442-19  
 info@werner-wohnbau.de • www.werner-wohnbau.de

.....  
Holger Lohmann



**Klärtext:**  
 Einzelnachweise Bäume und / oder Stützanker dienen ausschließlich der  
 Darstellung und sind kein Planungsbestandteil. Jegliche Größen und Maße sind  
 circa-Werte. Es besteht keine Anrecht auf heraus genommene Größen oder  
 detaillierte Details. Diese Informationen sind den Planunterlagen und / oder der  
 Beschreibung zu entnehmen, welche Bestandteil der Teilungsplanung sind.  
 Gut dargestellte Gartenwege werden von Werner Wohnbau nicht hergestellt,  
 sondern ausschließlich in der Leistungserklärung als Gemeinschaftseigentum  
 ausgewiesen. Eine Weitergabe dieser Entwurfsplanung an Dritte ohne  
 schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau ist nicht gestattet und führt zu  
 Schadensersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

**Werner Wohnbau GmbH & Co. KG**  
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1  
 78078 Nierdeschach  
 Tel.: + 49 7728 / 6442 - 0  
 Fax: + 49 7728 / 6442 - 19  
**WERNER**  
**WOHNBAU**  
 ... zum Glück!

**Bauort**  
 Hauptstr. 4a  
 65396 Walluf

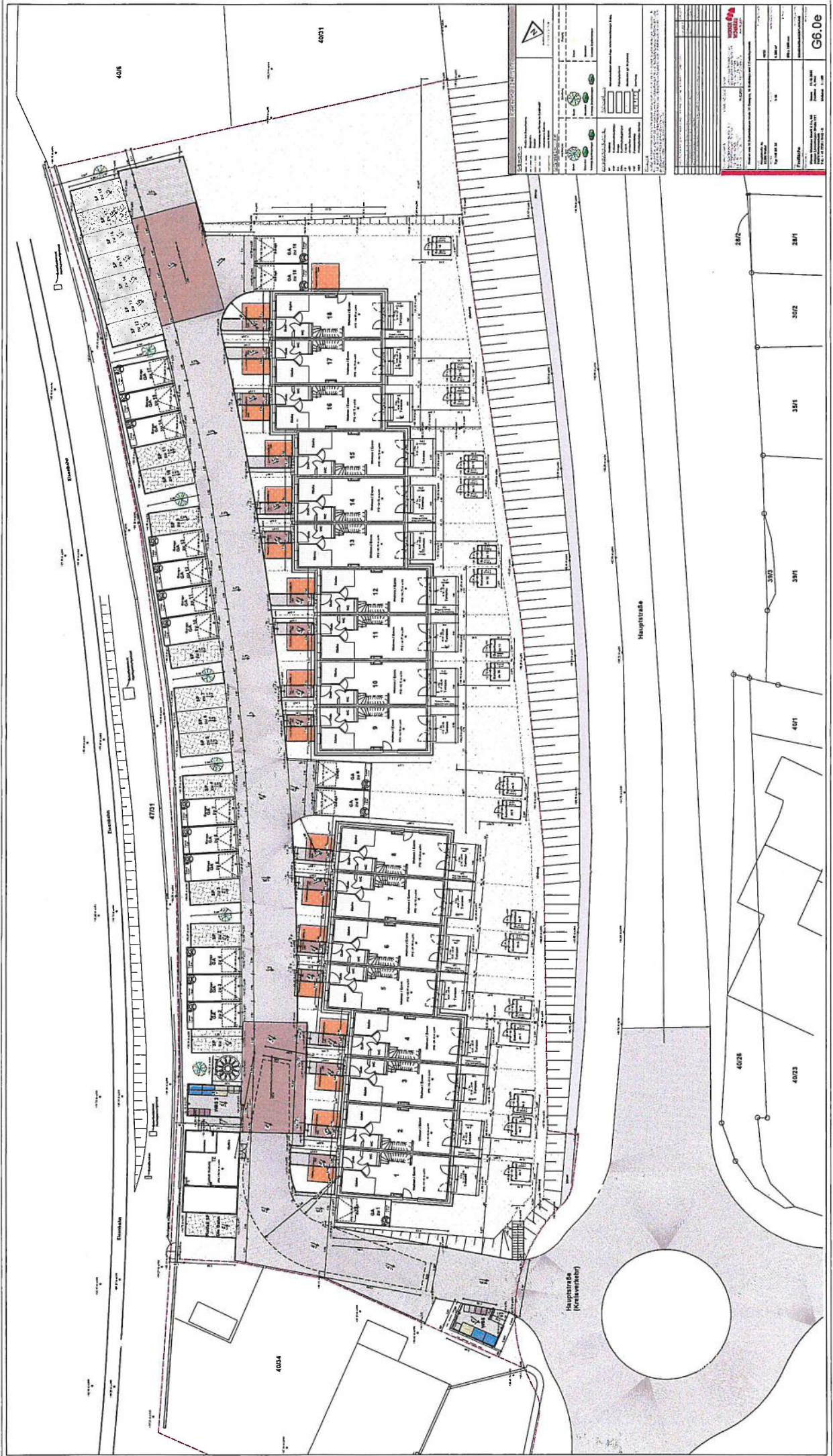
**Projekt**  
 Neubau von 18 RH, 18 GA, 18 SP, 4 BSP, 1 TK

<b>Haustypen</b> Haustyp 145 SD 35	<b>Haus Nr.</b> 1-18	<b>Nebenanlagen</b>			
		GA	CP	ÜSP	SP
		18	0	0	18
<b>Plan</b> Lageplan		TK	1	(6m x 9m)	

**Grundstück**  
 Flurstück(e) 40/32  
 Fläche 5.304 m<sup>2</sup>

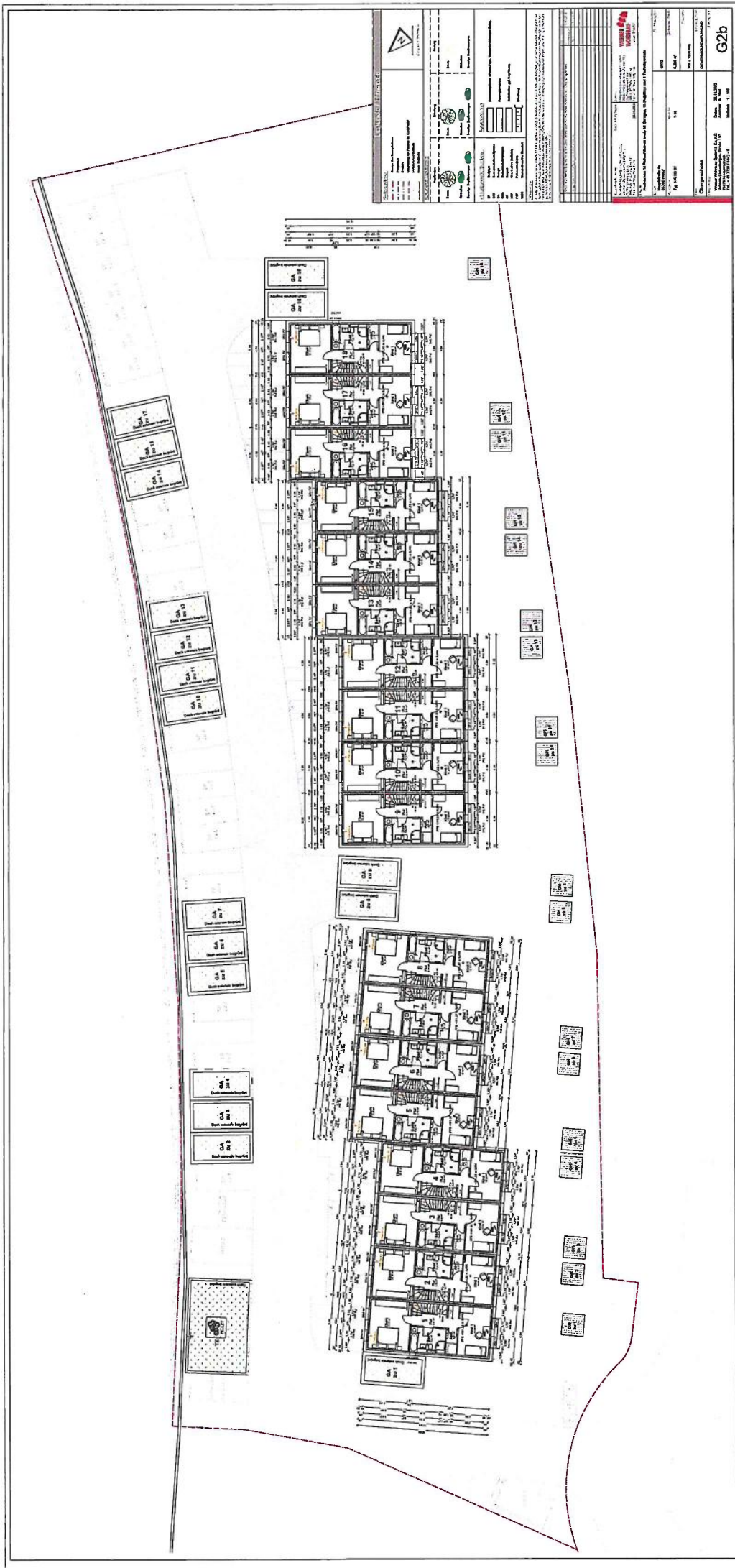
<b>Planverfasser</b> Nadine Rentsch	<b>Leitungsphase</b> ENTWURF
<b>Maßstab</b> 1 : 500	<b>Plannummer</b> L26
<b>Datum</b> 26.01.2024	
<b>Plangröße</b> A3	







Anlage 2 - 4



















## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-8/2024**

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	30.01.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.02.2024
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	07.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### **Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 4a" hier: erneuter Satzungsbeschluss**

#### Anlage(n):

1. VL-8/2024 Anlage 1 Satzungs begründung (VL 95-2022 Anl. 1)
2. VL-8/2024 Anlage 2 Satzungsplan (Planzeichnung) (VL 95/2022 Anl. 2)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### **Beschlussvorschlag:**

„Nachdem das Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen und der geänderte Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB wirksam ist, wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ - bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nebst der Begründung - gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Niederwalluf, Flur 14, Flurstück 40/30 (teilw.) und aus dem ehemaligen Flurstück 40/32 durch Vermessung neu gebildete Flurstücke 40/33, 40/34 und 40/35.

Für die Grundstücke liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Realisierung von bis zu 20 Reihenhäusern sowie die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand vor.“

#### **Sachverhalt:**

Nachdem nun der geänderte Durchführungsvertrag vorliegt und die dort genannten Bedingungen erfüllt sind, soll zur Rechtssicherheit der Satzungsbeschluss erneut gefasst und die Rechtskraft des Planes durch eine erneute Veröffentlichung hergestellt werden.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister

# **GEMEINDE WALLUF**



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 4a"**

### **Begründung**

Stand: Sitzung, September 2022

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2. Plangebiet.....	4
1.3. Planverfahren .....	5
1.4. Planvorgaben .....	6
1.5. Bestehendes Planungsrecht .....	8
1.6. Natur- und Umweltschutz.....	8
<b>2. Vorhaben und Städtebauliche Planung</b>	<b>10</b>
2.1. Vorhabenplan .....	10
2.2. Bebauungsplan.....	11
2.3. Erschließung.....	16
<b>3. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>20</b>
4.1. Ausgangssituation .....	20
4.2. Planungsrechtlicher Bestand .....	20
4.3. Planung .....	20
4.4. Vermeidung, Minderung und Kompensationsmaßnahmen.....	21
4.5. Zusammenfassung .....	23
<b>5. Voraussichtliche Umweltfolgen</b>	<b>24</b>
<b>6. Anlage · Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich</b>	<b>33</b>

## **STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19  
Bearbeitung: Dipl. -Ing. Ralf Thielecke  
M.A. Agnieszka Kosa

# 1. Allgemeines

## 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Walluf beabsichtigt, auf dem Grundstück „Hauptstraße 4a“ in der Ortslage Niederwalluf ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, um die Realisierung von 18 Reihenhäuser zu ermöglichen. Grundlage dafür stellt ein Antrag der Vorhabenträgerin (Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG) zur Realisierung der oben genannten Bebauung sowie der Antrag vom 13.02.2020 auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

Bereits im Jahre 1999 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Realisierung einer Wohnnutzung auf dem Grundstück „Hauptstraße 4a“ beschlossen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB war ein Durchführungsvertrag mit Fristen zwischen der Gemeindevertretung und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Da die in § 3 des Durchführungsvertrages vereinbarten Fristen abgelaufen sind, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Aufhebungsbeschluss der Gemeindevertretung vom Januar 2003 aufgehoben.

Die im Oktober 2019 vorgelegte Planung sah eine fast identische Planung zur Bebauung der Fläche „Hauptstraße 4a“ vor. Seitens des Gemeindevorstandes wurde die Anfrage zur Bebauung der Teilfläche des Grundstücks „Hauptstraße 4a“ mit Beschluss vom 31.01.2020 grundsätzlich unterstützt. Somit stellte die Vorhabenträgerin Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG mit Datum vom 13.02.2020 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 4a“.

Die ursprüngliche Planung sah die Realisierung fünf parallel zueinander liegenden Reihen mit jeweils vier Reihenhäuser vor. Die Stellung der Reihen sollte senkrecht zu der Bahnlinie bzw. der „Hauptstraße“ erfolgen. Die Lärmvorbelastung des Plangebiets durch die Geräuschemissionen der Bahntrasse und „Hauptstraße“ erforderte jedoch die Modifizierung der Planung, da die Gartenbereiche zwischen den Gebäudezeilen nicht ausreichend vor dem Verkehrslärm geschützt werden konnten. Die modifizierte Planung sah die Realisierung von 20 Reihenhäusern parallel zur Bahntrasse vor.

Die Planung sah auch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 40/6 und 40/31 vor. Für das Flurstück 40/31 wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einem Baurecht für ein Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise geplant. Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben die Eigentümer der Flurstücke 40/6 und 40/31 vorerst Abstand von einer konkreten Projektplanung für ihr Grundstück genommen. Dies erforderte die Änderung des Entwurfs.

Nunmehr sieht die Planung die Realisierung von 18 Reihenhäusern vor. Diese sind in zwei, mit acht und zehn Häuser, in untereinander versetzten Gruppen angeordnet. Die Bebauung bietet somit eine Selbstabschirmung gegenüber dem Bahnlärm. Zudem ist es entlang der Bahntrasse eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand geplant, die bis zum Nordgrenze des Vorhabengrundstücks zu errichten ist.

Die Hausbebauung ist mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt „Hauptstraße 4a“ erfolgen und anschließend parallel zur Bahntrasse fortgeführt werden. Die Erschließungsstraße mündet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in einer Wendeanlage mit einem Feuerwehraufstellplatz. Das im Grundbuch eingetragene Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des angrenzenden Flurstücks 40/31 bleibt erhalten und grundbuchlich gesichert.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dies erfolgt über 18 Garagen bzw. Carports und 18 Stellplätze. Die Stellplätze und Garagen sind überwiegend senkrecht zur Lärmschutzwand eingeordnet. Bei den Reihenhäusern sollen die Garagen bzw. Carports auf den eigenen Grundstücken realisiert werden.

Der Umsetzung der vorliegenden Planung in der gegebenen Lage nach der sachgerechten Berücksichtigung des Lärm- und Erschütterungsschutzes stehen grundsätzlich keine sonstigen Einwände

entgegen. Alle mit der Realisierung der vorliegenden Planung verbundene Mehraufwände sind durch die Vorhabenträgerin zu verantworten.

Für das Vorhabengrundstück existiert kein Baurecht über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf am 04.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 4a“ gefasst.

## 1.2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Siedlungsfläche von Niederwalluf. Es erstreckt sich zwischen im Nordwesten verlaufenden Bahntrasse 3507 „Rheingaulinie“ der DB AG und im Südosten verlaufenden K 638 / „Hauptstraße“. Im Nordosten und Südwesten ist über bebaute Wohngrundstücke eingefasst.



**Abb.1 Plangebiet im gemeindlichen Gefüge von Niederwalluf**

Zurzeit stellt sich der zentrale Teil des Plangebiets als Rasenfläche bzw. als eine gestörte Ruderalflur mit einem geschotterten Weg dar, die durch Nutzung als Abstellplatz für Wohnmobile geprägt ist. Im Norden schließt sich ein Wohngarten und im Süden das Wohngrundstück der „Hauptstraße 4a“ an. Der Geltungsbereich schließt zur Hauptstraße hin mit einer ca. 2,50 m hohen Natursteinmauer ab. Sowohl Richtung der Bahntrasse als auch „Hauptstraße“ ist das Plangebiet mit mittel bis hochgewachsenen Baum- bzw. Strauchhecke eingegrünt. Die Eingrünung verläuft beidseitig der Flurstücksgrenzen. Zur „Hauptstraße“ hin stellt sie das Verkehrsgrün dar.

Das Vorhabengrundstück nimmt die Grünfläche des Grundstücks „Hauptstraße 4a“ ein und kann über die bestehende Zufahrt im südlichen Bereich des Grundstücks „Hauptstraße 4a“ erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplans umfasste im Aufstellungsbeschluss die Flurstücke Gemarkung Niederwalluf, Flur 14, Flurstück Nr. 40/8, 40/31, die unbebaute Teilfläche des Flurstücks 40/32 sowie die Teilfläche des Straßenflurstücks 40/30 der Hauptstraße mit der vorhandenen Böschung. Zur Ergänzung der Lärmschutzmaßnahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten auf das Flurstück 40/6 sowie den westlichen Teil des Flurstücks 40/32, bebaut mit dem Wohnhaus ‚Hauptstraße 4a‘ erweitert. Mit dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wurden die Flurstücke 40/6 und 40/31 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße 4a“



entlassen, da die schalltechnischen Berechnungen für diese Grundstücke keine Möglichkeit für einen wirksamen Lärmschutz gegen die Lärmeinwirkung der nördlich verlaufenden Bahnstrecke erkennen ließen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt damit nunmehr rund 0,62 ha, wovon rund 0,58 ha auf die Fläche des Vorhabenplans entfallen.

### 1.3. Planverfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Gemeinde Walluf hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 4a“ nach § 12 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird als der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Frage der Zugehörigkeit der Fläche zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen einer Berichterstattung für das Verwaltungsgericht positiv geklärt. Mit der derzeit ausgeübten Nutzung als Wohnwagenstellplatz nimmt das Grundstück am im Zusammenhang bebauten Ortsteil teil. Die Prägung der Fläche durch die dort ausgeübte Nutzung und die Umgebung lässt jedoch keine Beurteilung von Bauvorhaben zu, die ausschließlich einer Wohnnutzung dienen. Der hierzu notwendige Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Die nach § 13a BauGB bestimmte maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha ist nicht gegeben und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Somit ist der Anwendungsbereich des § 13a BauGB für den vorliegenden Plan eröffnet.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen. Die Begründung beinhaltet daher keinen Umweltbericht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als dass die Eingriffe nach § 13a (4) BauGB im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig galten. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte, einschließlich eines möglichen Kompensationsbedarfs, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Hierfür wurde im August 2020 eine Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens sind nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes zu beurteilen und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Gemeinde Walluf hat den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner Sitzung am 08.09.2021 beraten und eine Empfehlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB an die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf ausgesprochen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 07.01.2022. Den Trägern wurde mit Schreiben vom 03.12.2021 bis zum 14. Januar 2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und mit einem Formulierungsvorschlag für die Abwägung den Unterlagen zu Beratung und Beschlussfassung über die Offenlegung beigefügt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks ein, bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten ihres Grundstücks betreffend. Diese bereits auf dem Vorhabengrundstück eingetragenen Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht erneut als zu begründen festgesetzt, da das begünstigte Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Im Vorhabenplan wird die grundbuchrechtlich gesicherte Zuwegung zum benachbarten Grundstück vollumfänglich berücksichtigt.

Die wesentlichen Punkte aus den Stellungnahmen der Träger betreffen

- a) die Lärm- und Erschütterungsimmission im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Nähe zur rechtsrheinischen DB- Strecke einschließlich der Bedingungen für die Errichtung der im Vorhabenplan geplanten Lärmschutzwand,
- b) die Niederschlagsentwässerung und die hierzu notwendige Drosselung und Rückhaltung,
- c) Vorschläge zu weiteren Festsetzungen für die Anlage von Zisternen und Photovoltaikanlagen.

Zur Offenlage wurde das Gutachten zur Erschütterung entsprechend der Stellungnahmen ergänzt. Für die Lärmschutzwand und die daran anschließenden Garagen werden von § 6 der HBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt, da ansonsten eine Abstandsflächenbaulast für die Lärmschutzwand auf dem Gelände der DB erforderlich wäre.

Die Niederschlagsentwässerung wurde von der Vorhabenträgerin vorgeplant und beim Abwasserverband Oberer Rheingau zur Abstimmung vorgelegt. Dabei wurde der Nachweis der Realisierbarkeit für die geringste Abflusspende von 5 l/s pro ha bei einem 2-jährlichen Ereignis geführt.

Der Anregung zur Festsetzung von Zisternen wurde gefolgt. Das Niederschlagswasser ist gemäß der unter III getroffenen wasserrechtlichen Festsetzung als Brauchwasser sowie für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Der Anregung zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen wurde mit Festsetzung einer Mindestfläche von 0,15 m<sup>2</sup> Modulfläche je Quadratmeter Geschossfläche gefolgt. Alternativ wird die Möglichkeit des Nachweises einer vollständig regenerativen Wärmeversorgung der Gebäude eingeräumt.

#### 1.4. Planvorgaben

##### Regionalplan Südhessen

Laut der Darstellung der Plankarte des Regionalplans Südhessen 2010<sup>1</sup> liegt das Plangebiet innerhalb des als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellten Bereiches. Es handelt sich dabei um alle tatsächlich besiedelten Ortslagen sowie Flächen für welche Bebauungspläne existieren, unabhängig davon ob die Bebauung schon realisiert wurde. Eine Ergänzung des Bestandes ist durch die Schließung der bestehenden Baulücke somit zu befürworten.

Dem Regionalplan nach bildet Walluf ein Teil des Verdichtungsraumes um Wiesbaden herum und ist als Kleinzentrum klassifiziert. Dessen Kernaufgaben sind als:

- Erfüllung der ergänzenden Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung (G3.2.3-6),
- Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen erfolgt grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientiert (G3.2.3-7) und
- Sicherstellung eines bedarfsgerechten ÖPNV Verknüpfung mit den benachbarten Zentren (G3.2.3-8) definiert.

<sup>1</sup> Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 1, Land Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/s%C3%BCdhessen/plankarte>, abgerufen am: 13.04.2021.

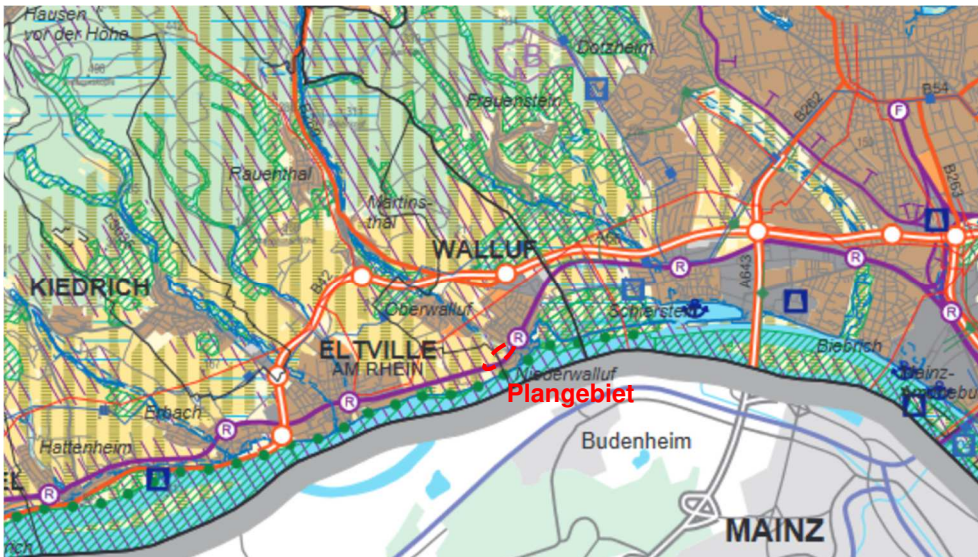


Abb.2 Regionalplan Süd Hessen 2010<sup>1</sup>, Ausschnitt /eigene Darstellung/

Somit ist die vorliegende Planung aus der Darstellung und Zielsetzung des Regionalplans abgeleitet. Die Anpassung an den Regionalplan wurde mit Schreiben vom 12.01.2022 des Regierungspräsidiums Darmstadt bestätigt.

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Walluf

Laut der Darstellung der Karte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walluf liegt das Plangebiet innerhalb dessen als gemischte Bauflächen (M) dargestellten Bereiches. Die gemischten Bauflächen dienen der gleichberechtigten Unterbringung nebeneinander von ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbebetrieben‘, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit kann die Entwicklung des Wohnquartiers mit 18 Reihenhäuser, innerhalb des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches aus der Darstellung des FNP nicht entwickelt werden. Da jedoch die geplante Nutzung der der näheren Umgebung entspricht und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ohne eigenes Verfahren angepasst.



Abb.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Walluf 1997, Ausschnitt

## 1.5. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Planungsrecht über einen Bebauungsplan. Einer richterlichen Beurteilung zufolge stellt zwar das Grundstück „Hauptstraße 4a“ aufgrund seiner beachtlichen Breite zur „Hauptstraße“ hin ein Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB dar. Jedoch aufgrund dessen prägenden Nutzung als Abstellplatz für Wohnmobile wird keine hinreichende Beurteilungsgrundlage für ein Wohnbauvorhaben unter der Anwendung des § 34 BauGB gesehen. Dem entsprechend um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 1.6. Natur- und Umweltschutz

### Schutzgebiete für die Natur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung auch in der Nachbarschaft nicht betroffen. Ein europäisches Vogelschutzgebiet beginnt in rund 700 m entfernt im Fassungsgebiet des Wasserwerks Schierstein. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Bauvorhaben ist nicht zu erkennen.

Die Artenschutzprüfung stellte fest, dass **unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die im Plangebiet und seiner direkten Umgebung vorkommenden Vogel-, Fledermaus- sowie Reptilienarten keiner der Verbotstatbestände eintritt**. Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind entsprechend dem Kapitel 5. Voraussichtliche Umweltfolgen zu entnehmen.

### Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 414-001) für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden AG, Stadt Wiesbaden, Gemarkung Schierstein.

Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher quantitativen Schutzzonen der festgesetzten Heilquellenschutzgebiete<sup>3</sup>.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten und geplanten Überschwemmungsgebiete nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Rheins sowie außerhalb anderen Risikogebieten (außerhalb von Überschwemmungsgebieten), für welche nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind<sup>4</sup>.

### Boden

Die im Plangebiet auftretenden Böden sind anhand der Bodenübersichtskarte Hessen als Braunerden und Parabraunerden mit hohem Basengehalt<sup>5</sup>, Tschernosemen und Pararendzinen zu qualifizieren und als mit hoher Leistungsfähigkeit einzustufen und somit von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Landwirtschaft. Diese Böden sind flächendeckend in der Region vertreten. Für das

<sup>2</sup> Artenschutzgutachten VEP „Hauptstraße 4a“ Walluf, BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2020

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)  
<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

<sup>4</sup> Geoportal Hessen  
<https://www.geoportal.hessen.de/>

<sup>5</sup> Eine der wichtigsten Eigenschaften des Bodens ist seine Fähigkeit, lonen (z. B. Nährstoffe) festhalten und bei Bedarf abgeben zu können. Von Böden mit hohem Basengehalt spricht man, wenn der Anteil basischer Kationen mehr als 70 % beträgt und somit viele Nährstoffe gebunden und abgegeben werden können.

Plangebiet liegt keine Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vor.

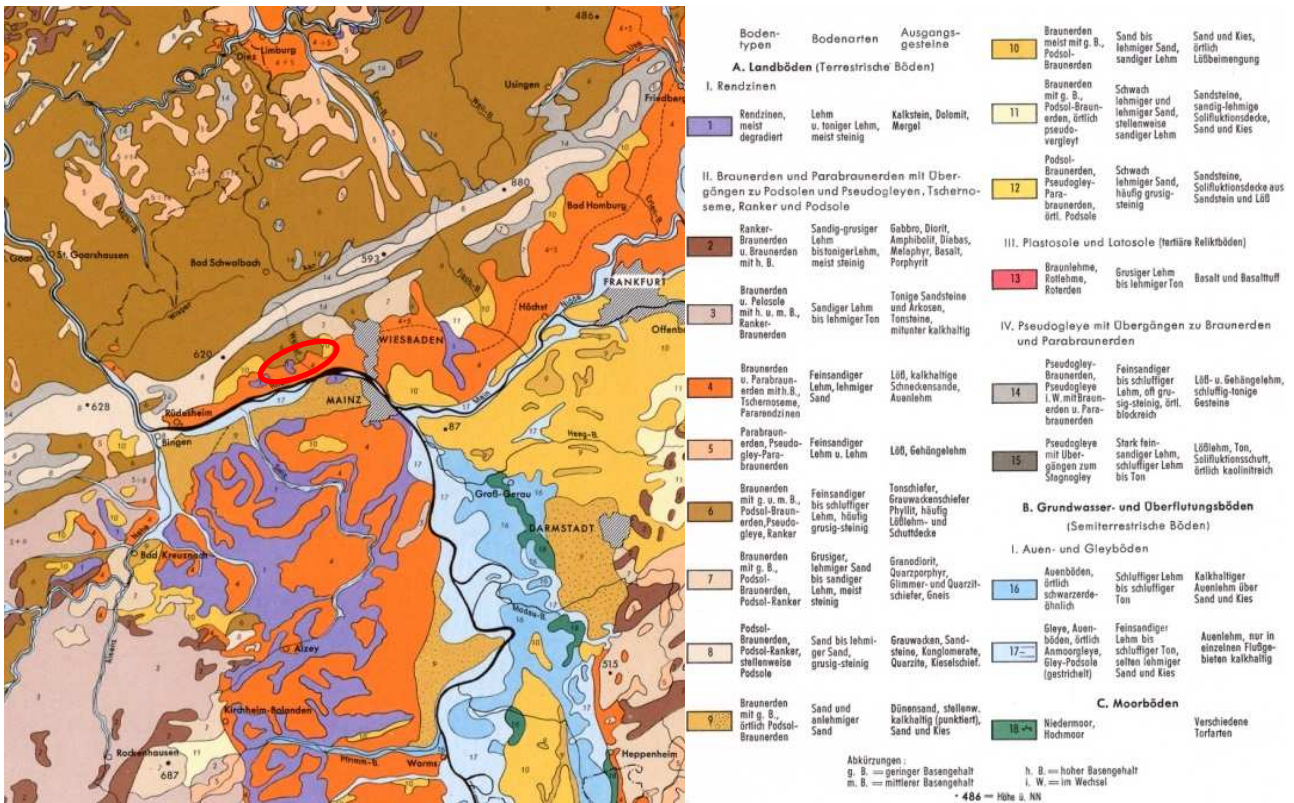


Abb.4 Bodenübersichtskarte Hessen, Ausschnitt

Der Gemeinde Walluf liegen keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte vor.

## 2. Vorhaben und Städtebauliche Planung

### 2.1. Vorhabenplan

Das Vorhaben sieht die Realisierung von insgesamt 18 Reihenhäuser, die in zwei zueinander versetzten Gruppen gegliedert sind. Aufgrund der Länge der entstehenden Gruppen mit 8 bzw. 10 Häusern und des Grundstückszuschnitts sind diese in untereinander versetzt vierer bzw. dreier Gemeinschaften geteilt. Die Eingänge orientieren sich Richtung Nordwesten, die Gärten Richtung Südosten. Mit dieser Stellung ist eine gute Belichtung der Wohnräume gegeben. Die Ausrichtung ist für die Nutzung des solarenergetischen Potentials gut geeignet. Die Bebauung bewirkt eine Eigenabschirmung der Ruheräume und er Außenwohnbereiche dem Bahnlärm gegenüber. Zum Vorhaben liegt folgende Darstellung vor:



Abb.5 Vorhabenplan<sup>6</sup> /Quelle: Werner Wohnbau

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Hauptstraße, die dem Bedarf nach ausgebaut wird. Die Erschließungsstraße wird parallel zu der Bahntrasse, mit einem Abstand von 6,00 m zu derer geführt. In dem entstehenden Raum werden die notwendigen 18 Stellplätze und 13 Garagen bzw. Carports, senkrecht zu der Bahntrasse realisiert. Weiter ist eine gemeinschaftliche Fahrradabstellfläche geplant. Weitere fünf Garagen / Carports werden in den Bauwischen der Eckreihenhäuser realisiert. Es ist geplant, die Straße bis zu einer Wendeanlage 2,0 m

<sup>6</sup> Lageplan, Flurstück 40/32, Werner Wohnbau GmbH & Co. KG, Niedereschach, Stand:09.11.2020

an die nordöstliche Grundstücksgrenze zu führen. Dies sichert eine direkte Erschließung jeder Hauseinheit über eine befahrbare Verkehrsfläche. Durch geeignete Aufweitungen werden auf dieser Verkehrsfläche zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr bereitgestellt.

Jedes Haus ist mit einer Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> geplant. Für die Häuser sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss vorgesehen. Die Dachneigung soll BIS ZU 35° betragen. Dies ermöglicht die Realisierung eines ausgebauten Dachgeschosses sowohl mit einem symmetrischen Satteldach, als auch mit einem Pultdach. Mit dieser Dachneigung und der gegebenen Ausrichtung ist auch eine optimale Voraussetzung für Photovoltaik und Solarthermie gegeben.

Die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Wärme soll über eine gemeinschaftliche Technikzentrale erfolgen. Ein Anschluss an die öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich über die Anlagen in der „Hauptstraße“ gesichert. Für Abfallbehälter ist eine gemeinschaftliche eingehauste Abstellfläche geplant. Die Fahrradabstellfläche sowie das Technikgebäude sollen innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen St / Ga an der Bahnlinie integriert werden. Unmittelbar an der Grundstückszufahrt ist eine eingehauste Abstellfläche für Abfallbehälter geplant.

Der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Vorhabenplans liegt die tatsächliche Grundstücksfläche ohne die Fläche der Erschließungsstraße zu Grunde. Für die Fläche der Nebenanlagen wird keine Obergrenze für die Grundfläche festgesetzt. Für die geplanten Häuser liegt die effektive GRZ I bei ca. 0,33 sowie die GRZ II bei 0,66. Neben einer moderaten Wohnfläche entsteht ein großzügiger unbebauter Raum, der gärtnerisch angelegt werden soll.

## 2.2. Bebauungsplan

### Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ soll ein Baurecht für die Errichtung von 18 Reihenhäusern geschaffen werden. Das Vorhaben entwickelt primär die Wohnnutzung und verfolgt das Ziel der Deckung des Bedarfs auf einen modernen Wohnraum in der Gemeinde Walluf. Hierzu wird an Stelle des bisherigen Abstellplatzes für Freizeitmobile ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit überbaubaren Flächen festgesetzt.

Der bereits bebaute Teil des Grundstücks ‚Hauptstraße 4a‘ wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bestehenden gemischten Nutzung bis zur Stadtgrenze Eltville als Mischgebiet (M) festgesetzt. Dies berücksichtigt sowohl die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet durch eine Praxis für Krankengymnastik als auch den Autohandel auf dem benachbarten Grundstück Hauptstraße 2.

Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebets (WA) wird sich das Vorhabengrundstück in die bebaute Bestandstruktur einfügen und diese ergänzen. Da die Vorhabenträgerin auf dem vergleichsweise großen Grundstück eine gewerbliche Nutzung weder vollständig noch anteilig vorsieht, kommt eine Ausweisung des Vorhabengebiets in ein Mischgebiet nicht in Betracht. Auch wenn im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen einschließlich der Tankstelle an der Hauptstraße eine Mischnutzung dargelegt werden könnte, ist insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung der Maßstab des Allgemeinen Wohngebiets sachgerechter.

Die alternative Ausweisung eines Gewerbegebietes zum Ausschluss schutzbedürftiger Wohnnutzung entspricht nicht dem Aufbau und der Gliederung der Gemeinde Walluf. Ein grundsätzlicher Verzicht auf Wohnnutzung im Lärmkorridor der Bahnanlage würde die Gemeinde in zwei Teile mit Wohnbebauung zerschneiden. Für eine gewerbliche Nutzung entlang der Bahn fehlt in den meisten Abschnitten die Infrastruktur. Gleichzeitig erzeugen gewerblichen Nutzungen wiederum Konflikte mit den umgebenden Wohnbauflächen, so dass sich die Beeinträchtigungen der Wohnnutzung lediglich verlagern, wenn nicht sogar addieren. Für die gewerblichen Nutzungen hat die Gemeinde Walluf bereits seit Jahrzehnten die notwendigen Entwicklungsflächen im östlichen Teil von Niederwalluf an der Grenze zu Wiesbaden vorgesehen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das geplante Vorhaben mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt. Dies lässt moderate Wohnflächen der einzelnen Reihenhäuser sowie der Gärten zu entwickeln.

Zur Berücksichtigung der notwendigen Erschließungsflächen wird bestimmt, dass die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebiets durch die Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden kann. Diese Überschreitung von 0,1 über die Regelgröße des § 19 BauNVO von 50 % ist dabei ausschließlich der privaten Verkehrsfläche geschuldet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Bestandsbebauung ist unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße mit 0,2 bestimmt. Damit wird gesorgt, dass nicht übermäßig große Wohngebäude entstehen werden können. Die Geschossflächenzahl ist bei zwei Vollgeschossen mit 0,4 festgesetzt.

Für den Bereich des Vorhabenplans werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung. Zur Reglementierung der Höhenentwicklung werden die Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) in m über NHN festgesetzt. Diese Höhen erlauben in Verbindung mit einem geneigten Dach die Verwirklichung eines ausgebauten Dachgeschosses.

Als Traufhöhe gilt der höchste Punkt des Schnitts der Fassade mit der harten Bedachung. Für die maximal zulässige Firsthöhe werden auf die Traufhöhe 4,5 m addiert. Diese Höhen sind auf die vorhandenen Geländehöhen angepasst und beziehen sich jeweils auf die geodätischen Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Vorhabenplan sind für das Allgemeine Wohngebiet Hausgruppen festgesetzt. Für die in Gruppen zu errichtenden Gebäude ist es dabei unerheblich, ob sie auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet und nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt werden, oder ob eine Realteilung für das jeweilige Haus erfolgt. Maßgeblich ist vielmehr, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster jeweils eine Reihe von Eigenheimen errichtet wird.

Die überbaubare Fläche für den Bereich des Vorhabenplans ist mit zwei Baufenstern parallel zu der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die Baufenster sind rund 40,00 m bzw. 50,00 m lang und in Abschnitte mit drei bzw. vier Gebäuden gegliedert. Diese Abschnitte sind jeweils um 3,0 m bzw. 2,5 m zueinander versetzt angeordnet, um den Grundstückszuschnitt, die Ausrichtung der Gartenseite nach Süden sowie eine architektonische Gliederung der Baumassen gleichermaßen zu berücksichtigen. Die Tiefe der überbaubaren Fläche ist einheitlich mit 12,50 m bestimmt. Die Baugrenzen umfassen das Vorhaben ohne wesentliche zusätzliche Abstände. Entsprechend der geplanten Bebauung sind Hausgruppen zulässig.

Für das Bestandsgebäude orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der in der Nachbarschaft vorhandenen Bestandsbebauung. Entsprechend der umgebenden Bebauung und Nutzung sind Einzel- und Doppelhäuser mit geneigtem Dach zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mit Flächen von ebenerdigen und nicht unterbauten Terrassen einschließlich seitlicher Trennwände ausschließlich auf der dem privaten Garten zugewandten Seite möglich. Die dem Straßenraum zugewandte Fassade wird geschlossen wirken und klare Kanten des öffentlichen Raumes definieren.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf notwendige Anzahl von je zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen St/ Ga entlang der Bahntrasse mit 18 Stellplätzen und 13 Garagen nachgewiesen. In diesem Bereich sollen aus optischen Gründen Garagen und offene Stellplätze im Wechsel mit einer Begrünung realisiert werden. Zudem sind fünf Garagen in den Bauwischen der Eckreihenhäuser innerhalb der Flächen für Nebenanlagen Ga - Garagen angeordnet. Innerhalb dieser Fläche ist es möglich anstelle der Garagen auch überdachte Stellplätze



sowie offene Stellplätze zu realisieren. Zur Verbesserung des Klimas und zur Dämpfung der Abflussspitzen bei Niederschlägen sind die Flachdächer der Garagen extensiv zu begrünen.

Weiter sind innerhalb der Fläche Abstellplätze für Fahrräder, haustechnische Anlagen (Versorgungsanlagen, Hausanschlussräume, Solaranlagen) sowie sonstige Anlagen im Sinne des § 6 (10) Nr. 4 HBO zulässig, damit diese Anlagen baulich integriert mit den Garagen und Carports außerhalb der Wohngebäude errichtet werden können.

Innerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind ausschließlich die notwendigen Zuwegungen, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze zulässig. Innerhalb der privaten Gärten sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Gartenschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 6,5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zulässig. Damit wird die Versiegelung der nicht als überbaubaren festgesetzten Flächen auf das notwendige Minimum wirksam begrenzt.

### **Abstandsflächen**

Entlang der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand zu errichten, um die Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Technisch ist die Wand möglichst nahe an der Gleisachse als Lärmquelle zu errichten, da sie mit zunehmender Entfernung an Effektivität verliert, die durch zusätzliche Höhe wieder ausgeglichen werden muss. Diesem technischen Gebot folgend, hat die DB Netz-AG keine Einwände, gegen die grenzständige Errichtung des Lärmschutzes.

Administrativ übernimmt die DB Netz-AG keine Belastungen auf die Grundstücke Ihrer Betriebsanlagen. Dies gilt auch für Abstandsflächenbaulasten, die nach der HBO auch für grenzständige Nebenanlagen mit einer Länge von mehr als 9 m zu einer Nachbargrenze bzw. mit einer mittleren Höhe von mehr als 3,00 m erforderlich werden. Daher wird im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 2a Baugesetzbuch festgesetzt, dass die Abstandsfläche von Nebenanlagen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abweichend von § 6 der hessischen Bauordnung ,0 H' beträgt. Der Eigentümerin des Nachbargrundstücks entstehen aus dieser Festsetzung keine bodenrechtlichen Nachteile. Einschränkungen beispielsweise für die Aussicht der Fahrgäste im Personenverkehr werden durch das Erfordernis des Lärmschutzes für den Bestand wie für die geplante Bebauung aufgewogen. Für die bestehende Bebauung ergeben sich aus der geplanten Anlage überdies Pegelminderungen, für die die Eigentümerin der Gleisanlagen ansonsten bei einer Änderung der Anlagen ihrerseits aufwändige Lärmschutzvorkehrungen treffen müsste.

Auf eine Realteilung des Plangrundstücks soll sowohl für die Wohngebäude als auch für die Garagen- und Stellplatzanlagen verzichtet werden. Die zulässige Teilung des nördlichen Grenzstreifens in eine Reihe von Garagen- und Stellplatzgrundstücke von jeweils unter 9 m Länge soll nicht erfolgen. Mit der durch die Lärmschutzwand gegebenen baulichen Grenze zur Bahnanlage gehen von der Nutzung des angrenzenden Geländestreifens für Garagen und Stellplätze sowie eine Technikzentrale als Hausanschlussraum keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks aus. Daher wird die Abstandsfläche auch für die vorgenannten Nebenanlagen abweichend von § 6 der hessischen Bauordnung mit ,0 h' festgesetzt.

### **Versorgungsleitungen**

Zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen der wirtschaftlicheren Verlegung bevorzugt. Dies ist angemessen, da die Versorgungsnetze in der angrenzenden Hauptstraße bereits unterirdisch vorhanden sind und mit der Verwirklichung des Vorhabens sein Anschluss an diese mit dem ohnehin notwendigen Tiefbau koordiniert hergestellt werden kann.

### **Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Um den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG vorzubeugen, sind die gemäß DIN 4109 ermittelte Lärmpegelbereiche über den Bebauungsplan festgesetzt. Aus denen ergeben sich die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018) in Bezug auf die Außenbauteile (Wand,

Dach, Fenster, Türen) und Elemente (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten und Nutzungen.

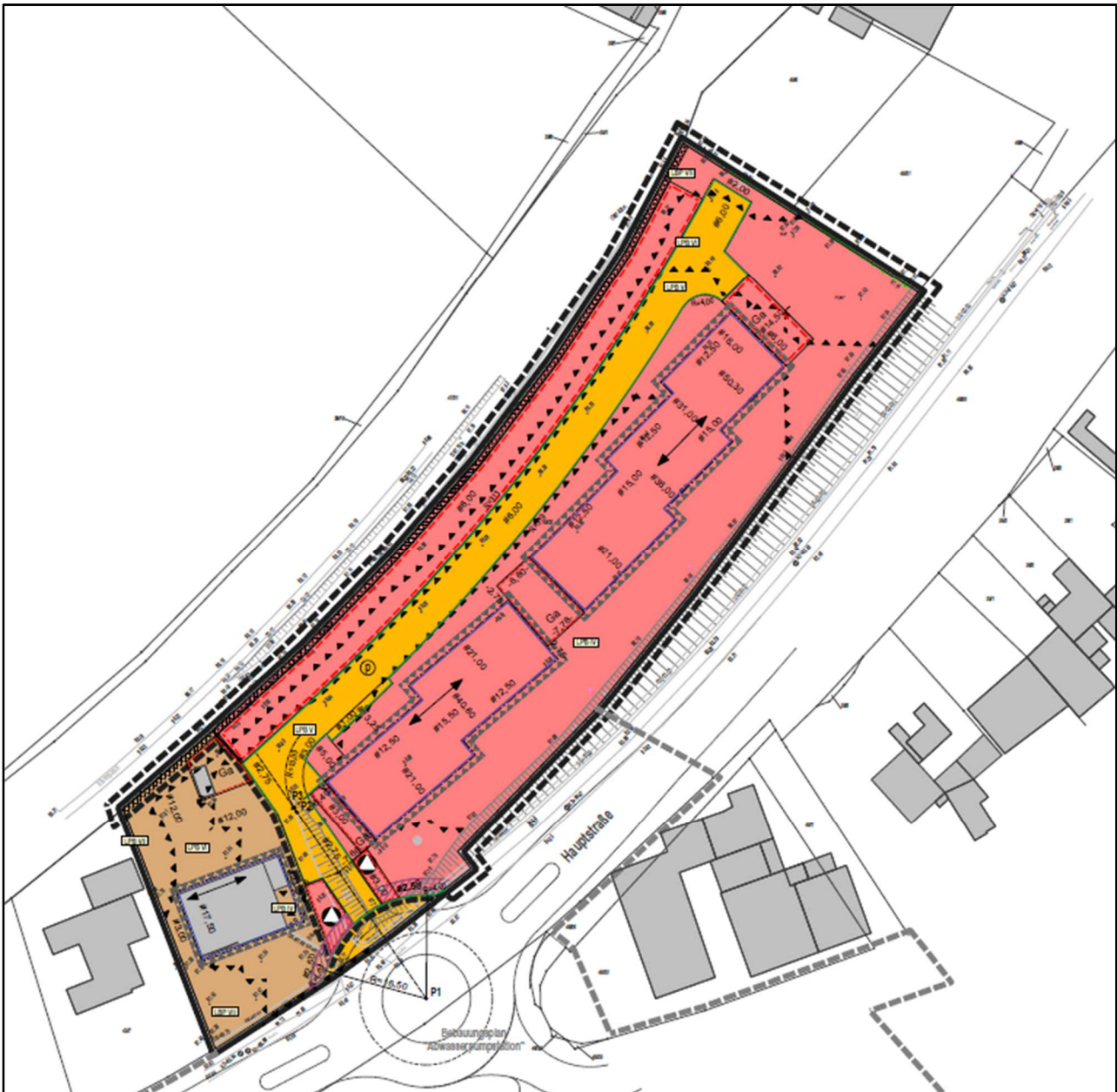


Abb.6 Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans

Weiter werden die Bauflächen aufgrund ihrer Vorbelastung durch die Erschütterungseinwirkungen der nordwestlich verlaufenden Bahnanlage gekennzeichnet. Die Vorhabenplanung berücksichtigt den notwendigen Schutz vor Erschütterungen nach DIN 4150 entsprechend dem vorliegenden Gutachten.<sup>7</sup>

### Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der Festsetzung von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen unterstützt die Gemeinde das Ziel, den Verbrauch fossiler Energieträger grundsätzlich zu verringern. Hierzu sind Solaranlagen besonders geeignet, da sie sowohl zur eigenen Versorgung als auch als zusätzliche

<sup>7</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung nach DIN 4150 Teil 2, Schütz Erschütterungsmeßtechnik GmbH, Frankfurt, Juli 2020

Energiequelle auf den ansonsten nicht mit Nutzungen belegten Dachflächen errichtet werden können. Die Festsetzung einer Mindestfläche von 0,15 m<sup>2</sup> Modulfläche je Quadratmeter Geschossfläche erfolgt gleichermaßen abgestimmt auf die verfügbare Dachfläche wie auf den Strombedarf der Haushalte.

Da das Ziel einer regenerativen Wärmeversorgung der Gebäude auch anderweitig, beispielsweise durch Wärmepumpen mit Strom aus regenerativen Energiequellen oder eine Pelletsheizung erreicht werden kann, entfällt die Verpflichtung zur Erstellung von Solaranlagen, bei Nachweis einer entsprechenden Jahresbilanz.

### **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der als für Nebenanlagen St / Ga festgesetzten Fläche sind insgesamt sieben standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Damit wird die Carport- und Stellplatzzeile nochmals aufgelockert und der private Straßenraum erfährt einer gestalterischen Aufwertung. Die befestigten Stellplatzflächen werden verschattet.

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sind gärtnerisch mit flächendeckender Pflanzvegetation zu gestalten oder mit Rasen einzusäen. Die Anlagen als Schotter-, Kies- sowie Mulchflächen mit und ohne unterbaute Folie sind unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die aktiven Bodenfunktionen erhalten bleiben und ein Raum für Pflanze und Tiere auch innerhalb der bebauten Ortslage bewahrt wird.

### **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Für das Plangebiet wird einheitlich ein geneigtes Dach (GD) mit einer Dachneigung bis maximal 35° festgesetzt. Diese Dachform ist in Walluf üblich und bei der Mehrheit der umgebenden Gebäude einschließlich derer auf Eltviller Gemarkung realisiert. An dem gegebenen Standort und unter Berücksichtigung der näheren Wohnbebauung stellt sie eine homogene Ergänzung der Dachlandschaft dar. Die Firstrichtung wird parallel zu Hauptstraße bestimmt, um mit Blick auf das Ortsbild eine einheitliche Linie vorzugeben. Die Festsetzungen beziehen sich dabei jeweils auf das einzelne Teilgebäude der Hausgruppe (Trauflänge, Abstand zu den Giebelflächen).

Um einer Aufheizung der Dachoberflächen bei geneigten Dächern möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Dacheindeckung in hellgrauer oder weißer Farbgebung auszuführen. Damit wird der Entstehung von thermischen Wärmeinseln, vor allem in den Sommermonaten, entgegengewirkt.

Die festgesetzte Begrünung der Flachdächer von Garagen bzw. Carports ermöglicht die Entstehung eines Speicherraumes für das Niederschlagswasser, das teilweise zurück an die Atmosphäre abgegeben wird. Die Vegetationsschicht verhindert eine übermäßige Erhitzung der Oberfläche und dämpft somit die Entstehung einer städtischen Wärmeinsel.

### **Fassadengestaltung**

Die Fassaden sollen mit einem Hellbezugswert von mindestens 80/100 bei gleichzeitiger Farbsättigung (Farbkraft) von nicht mehr als 20/100 ausgeführt werden. Mit dieser Vorgabe wird einerseits ein Rahmen zur Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes, innerhalb dessen harte farbliche Kontraste vermieden werden, gesetzt. Andererseits werden negative Wirkungen auf das Mikroklima der Siedlung gemindert, da helle Oberflächen bis zu 80 % der solaren Energie reflektieren und somit eine Aufheizung der Oberfläche verhindern.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzung einer Einfriedung von bis zu 1,0 m Höhe zum Verkehrsraum hin dient der klaren Trennung des gemeinschaftlichen und privaten Raumes ohne die Sicherheitswahrnehmung und Übersicht im gemeinschaftlichen bzw. Verkehrsraum zu mindern.

Die Begrünung und Bepflanzung der nicht von Nebenanlagen überdeckten Flächen wirkt sich positiv auf das Mikroklima des Plangebiets aus und entfaltet einen Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Tiere. Zugleich wirkt sich diese Gestaltungsmaßnahme positiv auf das Ortsbild und den Raum entlang der Erschließungsstraße aus.

Der Ausschluss von Schotter-, Kies-, Mulch- oder Folienflächen dient der Erhaltung der ökologischen Funktionen des Bodens.

## **Wasserrechtliche Festsetzungen**

Da der Boden im Plangebiet nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Fläche geeignet ist, wird eine Regulierung des Abflusses des Niederschlagswassers über Zisternen festgesetzt. Das festgesetzte Mindestvolumen von 20 l je Quadratmeter überdachter Fläche ergibt auf die geplanten Gebäude insgesamt rund 30 m<sup>3</sup>. Die Verpflichtung zur Nutzung als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung gewährleistet die Pufferfunktion der Zisternen und die Rückführung von Wasser in den natürlichen Kreislauf.

### **2.3. Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird aktuell für den motorisierten, den Fahrrad- und Fußverkehr über die vorhandene Zufahrt an der Bestandsbebauung „Hauptstraße 4a“ erschlossen. Obwohl diese Zufahrt bereits im Bereich des Geländeeinschnitts der Hauptstraße sowie in deren Innenkurve (Radius ca. 300 m) liegt, können die Sichtdreiecke für die Anhaltesicht bei 50 km/h auf der übergeordneten Straße mit 70 m nachgewiesen werden. Begünstigt wird dies durch die Breite des vorhandenen Gehweges mit dem parallel geführten Pflanzstreifen von insgesamt 4 m zwischen der Grundstücksgrenze und der Fahrbahnbegrenzung.

Gleichwohl wird die verkehrliche Situation der Ausfahrt bei Intensivierung der Nutzung auf dem Plangrundstück insbesondere mit Blick auf den nicht- motorisierten Verkehr nicht als optimal angesehen. Die Ausfahrtssituation soll daher sowohl in geometrischer Hinsicht als auch im Hinblick auf die im Knotenpunkt mit der Alten Hauptstraße und der Zufahrt der südlich gelegenen Tankstelle gefahrenen Geschwindigkeiten verbessert werden. Hierzu ist eine Verschiebung des im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Abwasserpumpstation“ vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes vorgesehen, so dass der Kreismittelpunkt in die Achse der Hauptstraße gelegt werden kann.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Anlage eines dreiarmigen Kreisverkehrsplatzes mit einem Fahrbahndurchmesser von D=28,00 m und einer 2,50 m breiten Gehweganlage. Aus Fahrtrichtung Eltville verläuft der Gehweg über die Alte Hauptstraße. Daher ist für den südwestlichen Quadranten des Kreisverkehrsplatzes kein Gehweg vorgesehen. Entsprechend erfolgt auch keine Fußwegeüberführung über den westlichen Fahrbahnsteiler. Der Kreiselarm zum Anschluss der Alten Hauptstraße erhält keinen Fahrbahnsteiler. Ein solcher ist wegen der Geometrie der einspurig durchlaufenden Alten Hauptstraße aus Richtung Eltville nicht möglich. Die Querung der Alten Hauptstraße ist für Fußgänger in Höhe der Tankstelle und damit außerhalb des Knotenpunktes möglich und vom weiteren Verlauf des Fußweges her auch sinnvoll.

Auf der nördlichen Seite der Hauptstraße bestehen wegen der Lage im Einschnitt bereits Stützbauwerke und Böschungen. Diese sind zur Herstellung des Straßenkörpers nach Norden zu verlegen und dort neu an das Bestandsgelände anzupassen. Aufgrund des bereits bestehenden Höhenunterschieds von bis zu 2,5 m wäre mit einer reinen Böschungslösung ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die Baugrundstücke verbunden. Daher wird im Bebauungsplan lediglich eine Fläche von 2,50 m parallel zum Außenrand des Knotenpunktes als Fläche festgesetzt, in der Stützbauwerke

und Böschungen von den Eigentümern zu dulden sind. Diese Fläche ist bei Fortführung der bestehenden Mauern vollumfänglich ausreichend.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 5,50 bis 6,00 m bestimmt. Die ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche erlaubt deren Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt damit weiterhin über eine Gehwegüberfahrt auf die Fahrbahn der öffentlichen Straße. Diese Überfahrt liegt zukünftig im Bereich der Kreisfahrbahn.

Die privaten Verkehrsanlagen werden im Zuge der Vorhabenrealisierung vollständig ausgebaut. Die detaillierte Planung der Verkehrsflächen erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Die Änderungen am Knotenpunkt der Hauptstraße fallen in die Baulast des Rheingau-Taunus-Kreises als Baulastträger der Hauptstraße und der Gemeinde Walluf für den Anschluss der Alten Hauptstraße.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser und Gas in der Hauptstraße angeschlossen werden. Hierzu ist die Hauptstraße mit den Anschlussleitungen zu queren.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen, um einen bedarfsgerechten Netzausbau zu koordinieren.

Das Schmutzwasser kann in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Der im Plangebiet vorhandene Löss- und Auenlehm sind für eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Zudem ist das Grundstück bereits heute gewerblich genutzt. Die bindigen Löß- Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  von  $10^{-7}$  bis  $10^{-8}$  m/s reichen bis in eine Tiefe von rund 5 m. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 7 m nicht angetroffen.<sup>8</sup>

Auf Anfrage teilte der Abwasserverband Oberer Rheingau mit, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser lediglich auf einen geringen Abfluss gedrosselt möglich sei. Daher wurde alternativ eine Einleitung in den Straßenkanal der Hauptstraße geprüft, der an der Haselnussgasse in die Walluf mündet. Eine solche Mitbenutzung wurde durch Hessen Mobil als Beauftragte des Rheingau-Taunus-Kreis abgelehnt. Überdies ist der Straßenkanal bisher nicht in der Leitfadensbetrachtung für die Walluf enthalten, die an dieser Stelle bereits eine Überlastung des Bachquerschnitts im Bereich der Ortslage feststellt.

Daher berücksichtigt die Vorhabenträgerin bei der Erschließungsplanung für ihr Vorhaben eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Einleitung in den örtlichen Mischwasserkanal. Hierzu wurde eine auf 5 l/s pro ha gedrosselte Ablaufmenge angesetzt. Aus dem Vorhabengebiet mit 0,58 ha wurden 1,95 l/s als Ablauf bei einem 2-jährlichen Ereignis angesetzt. Das erforderliche Rückhaltevolumen von rund 46,6 m<sup>3</sup> wird im Bereich der privaten Verkehrsfläche unterirdisch nachgewiesen.

Die Wasserversorgung wird aus dem bestehenden Trinkwassernetz über einen Anschluss an die Hauptstraße hergestellt. Bei 18 Wohneinheiten (WE) sind konservativ im Mittel 2,4 Personen (P) je WE anzusetzen und ein täglicher Wasserbedarf von 155 l/P und Tag. Daraus ergibt sich ein zu erwartender Versorgungsbedarf pro Tag von  $155 \text{ l} \times 2,4 \text{ P} \times 18 \text{ WE} = 6.696 \text{ l}$  bzw. rund 6,7 m<sup>3</sup> pro Tag. Dies entspricht rund 2.500 m<sup>3</sup> pro Jahr. Aufgrund der rückläufigen Entwicklung sowohl bei der Zahl der Personen pro Wohneinheit als auch beim Wasserverbrauch wird auch ein reduzierter Ansatz von 120 l/d pro Person und 2 Personen je WE zur Bedarfsbemessung herangezogen. Dies entspricht für das Plangebiet einer täglichen Verbrauchsmenge von 4,3 m<sup>3</sup> und einem Jahresverbrauch von rund 1.600 m<sup>3</sup>.

<sup>8</sup> Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim-Weilbach, Mai 2020

Die maximale Durchflussmenge pro Stunde liegt nach den Forschungsergebnisse des DVGW für den konservativen Ansatz bei rund 4 m<sup>3</sup>/h für 18 WE.

Alle vorgenannten Kennwerte können durch das öffentliche Netz bereitgestellt werden.

Die Leitungen des privaten Entwässerungsnetzes werden nach Nordwesten so weit verlängert, dass ein Anschluss des über das auf dem Plangrundstück eingetragene Leitungsrecht begünstigte Grundstück ohne Aufbruch der Verkehrsflächen angeschlossen werden kann.



**Abb.7 Prinzip der Entwässerung für das Nachbargrundstück**

Das Vorstrecken der Medienleitungen für das benachbarte Grundstück kann sinnvoll durch entsprechende Leerrohre erfolgen. Grundlage ist hier die private Vereinbarung der Vorhabenträgerin mit den Eigentümern des nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks.

Der Entsorgungsbetrieb hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Müllfahrzeugen die geplante private Verkehrsfläche nicht befahren werden. Daher sind im Bebauungsplan für Abstellplätze der die Müllgefäße Flächen für entsprechende Nebenanlagen unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Flächen sind, soweit sie nicht bereits durch die für den Straßenkörper notwendigen Stützmauern abgeschirmt werden, einzuhausen oder zu umpflanzen.

### 3. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Das Vorhabengrundstück grenzt bereits an die öffentliche Erschließungsstraße an. Die private Verkehrsfläche, die Stellplatzanlagen und die Wohnbauflächen des Vorhabens werden auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet. Die Wohneinheiten werden nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke erhalten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für die private Verkehrsfläche.

Die zur Erweiterung der öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Teile des Vorhabengrundstücks werden der Gemeinde Walluf von der Vorhabenträgerin kosten- und lastenfrei übertragen. Dieses wird im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Nach vorangegangener Erörterung besteht die Zusage der Eigentümer, dass die relativ kleine Fläche aus dem Mischgebietsgrundstück freihändig erworben werden kann.

Die Kosten des Planverfahrens trägt gemäß ihrem Antrag die Vorhabenträgerin.

Der Gemeinde Walluf entstehen aus der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung keine Kosten. Für die an die Vorhaben angrenzenden Baugrundstücke entsteht keine Erschließungsbeitragspflicht.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1. Ausgangssituation

Aufgrund des § 34 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) und des § 17 Abs. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sind alle Planungen, die in den Naturraum erfolgen, kompensationspflichtig. Dies kann über Ausgleichmaßnahmen – „gleichartige und gleichwertige“ oder über Ersatzmaßnahmen – „gleichwertige“ Gestaltungsmaßnahmen erfolgen, die zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Erfüllung der sich aus den folgenden Richtlinien ergebenden Verpflichtungen beitragen und zu einer dauerhaften Verbesserung in Bezug auf diese Schutzgüter und somit zur Sicherung deren Fortbestandes führen:

1. der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EU Nr. L 20 S. 7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193), und
2. der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193).

Mit der Aufstellung und Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 4a“ werden rund 5.265 m<sup>2</sup> der bisher als private Fläche, die dem Abstellen von Freizeitmobilen dient, als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gegenüber der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Planaufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan gehen damit Boden- und Biotopfunktionen verloren.

### 4.2. Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet stellt einen Teil des Naturraumes Rhein-Main Tiefland dar und nimmt eine Gesamtfläche von 6.187 m<sup>2</sup> in Anspruch. Es bildet einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Nordwesten stellt die Bahntrasse die Abgrenzung sowohl des Plangebiets als auch des Siedlungskörpers von Niederwalluf dar. Über die Bahntrasse hinaus schließt sich eine Grünfläche bestockt mit Laubbaumbeständen von unterschiedlicher Dichte und Wuchsstadium an. Im Südosten bildet die Kreisstraße K 638 / „Hauptstraße“ die Abgrenzung. Im Norden und Süden schließt sich eine Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die genaue Nutzungsstruktur im Plangebiet ist der unten beigefügten numerischen Zusammenstellung und dem Luftbild (Abb. 1) zu entnehmen:

Bestand	Fläche
gemischte Baufläche_FNP Darstellung / tatsächliche Nutzung_Abstellplatz für Wohnmobile	5.267 m <sup>2</sup>
gemischte Baufläche_FNP Darstellung / tatsächliche Nutzung_Einzelhausbebauung	920 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	6.187 m <sup>2</sup>

### 4.3. Planung

Mit dem Vorhaben werden 5.262 m<sup>2</sup> zurzeit unbebauten Grünfläche als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet für das Bestandsgebäude der „Hauptstraße 4a“ entwickelt. Über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Reihenhausgruppen sowie 0,2 für Einzel- und Doppelhausbebauung



auch unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit um jeweils 50% wird eine überdimensionale Überbauung bzw. Versiegelung der Wohngrundstücke ausgeschlossen.

Planung	Fläche
allgemeines Wohngebiet	4.241 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	70 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	960 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	916 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	6.187 m <sup>2</sup>

Nach Bilanzierung der Eingriffe nach der Kompensationsverordnung KV wird der Eingriff entsprechend Anlage 1 mit rund 64.650 Wertpunkten bewertet.

#### 4.4. Vermeidung, Minderung und Kompensationsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind Eingriffsverursacher gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist der Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar. Das Plangebiet ist einerseits als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilen. Andererseits ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und der Ausstattung eher als Grünfläche zu beurteilen. Da die tatsächliche Nutzung als grüne Abstellfläche für Freizeitmobile und Anhänger zu beschreiben ist, besitzt das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Erholungs- bzw. Naturraum. Dies prädisponiert die Fläche, die vorliegende Planung an diesem Standort zu realisieren. Die Baulücke in dem sonst bebauten Raumgefüge wird geschlossen.

In Rahmen der Baumaßnahme muss sichergestellt werden, dass das Befahren, das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baugeräten sich grundsätzlich auf die Flächen, die versiegelt bzw. überbaut werden, beschränken soll. Dies vermeidet einen weiteren Eingriff in das Schutzgut Boden und die Vegetationsschicht.

##### Minderungsmaßnahmen

Planungsrechtlich festgesetzt, wird der Eingriff durch Überbauung und Versiegelung auf 30 % der Grundstücksfläche bei der Einzelhausbebauung und 60% bei Reihenhaushausgruppen wirksam begrenzt.

Um den Eingriff in Natur, Landschaft und Boden zu mindern, werden Begrenzungen der Baufeldfreimachung festgesetzt. Diese beschränken sich auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februars (28. bzw.29).

##### Kompensationsmaßnahmen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als dass die Eingriffe nach § 13a (4) BauGB im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig galten. Das Plangebiet weist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Stellplatzfläche für Wohnmobile und Freizeitanhänger keine besondere Eignung für geschützte und planungsrelevante Arten auf. Jedoch gehen mit dem geplanten Baugebiet Vegetationsflächen und Lebensräume verloren, deren Biotopwert anderweitig kompensiert werden könnte.

Ein Teil des Kompensationsbedarfs kann durch standortgerechte Anpflanzungen im Plangebiet selber erbracht werden. Eine Kompensation des darüber hinaus verbleibender Kompensationsbedarfs ist nach § 1a (3) Satz 5 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

**Art der vorhandenen Information**

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	<p><u>Gutachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Reihenhäusern Hauptstraße 4a, 65396 Walluf, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel, Stand: 05.02.2021</li> <li>- Erschütterungstechnische Untersuchung nach DIN 4150 Teil 2, Schütz Erschütterungsmeßtechnik GmbH, Frankfurt, Juli 2020</li> </ul> <p><u>Internet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/he/he_node.html">https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/he/he_node.html</a> Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes</li> <li>• <a href="https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de">https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG, Lärmviewer Hessen, Umgebungslärmkartierung 2017</li> </ul> <p><u>Stellungnahmen:</u></p> <p>-</p>
Tier	<p><u>Gutachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhabens- und Erschließungsplan ‚Hauptstraße 4a‘ in Walluf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer &amp; Döring, August 2020</li> </ul> <p><u>Internet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de">http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)</li> </ul> <p><u>Stellungnahmen:</u></p> <p>-</p>
Pflanzen	<p><u>Gutachten:</u></p> <p>-</p> <p><u>Internet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de">http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)</li> </ul> <p><u>Stellungnahmen:</u></p>
Boden	<p><u>Gutachten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim-Weilbach, Mai 2020</a></li> </ul> <p><u>Internet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de">https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Bodenkarte</li> </ul> <p><u>Stellungnahmen:</u></p> <p>-</p>
Wasser	<p><u>Gutachten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim-Weilbach, Mai 2020</a></li> </ul> <p><u>Internet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de">https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)</li> </ul>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.geoportal.hessen.de/">https://www.geoportal.hessen.de/</a> Geoportal Hessen Überschwemmungsgebiete in Hessen</li> </ul> <u>Stellungnahmen:</u> -
Luft / Klima	<u>Internet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/">http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/</a> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)</li> </ul>
Landschaft	Ortsbegehung, Luftbildauswertung <u>Internet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.geoportal.hessen.de/">http://www.geoportal.hessen.de/</a> Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation</li> </ul> <u>Stellungnahmen:</u> -
Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>Internet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/">http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/</a> Landesamt für Denkmalpflege Hessen</li> </ul> <u>Stellungnahmen:</u> -
Landschafts- und sonstige Pläne	Flächennutzungsplan der Gemeinde Walluf mit integriertem Landschaftsplan Regionalplan Südhessen RROP <sub>2010</sub>

#### 4.5. Zusammenfassung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ ermöglicht die Realisierung von 18 Reihenhäuser in einer verdichteten Bauweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das derzeit gewerblich genutzte Grundstück erfährt eine Aufwertung durch die der näheren Umgebung angepasste wohnbauliche Nutzung. Die bauliche Lücke wird geschlossen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen in Bezug auf Umweltbelange verbunden – Verlust ökologisch aktiver Böden, Verlust des aktiven Biotops, Vergrößerung und Beschleunigung des oberirdischen Niederschlagsabflusses, Vergrößerung von thermalen „städtischen“ Insel. Da es sich an dem Standort um eine wohnbauliche Entwicklung im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils handelt, die Erschließung sowie die technische Infrastruktur in der Nachbarschaft zur Verfügung stehen und die Vorhabenträgerin für diese Fläche eine verbindliche Planung und Zusagen vorgelegt hat, ist der Standort zu bevorzugen. Zu diesem Zeitpunkt existiert keine andere Planung für einen anderen Standort und die Umsetzung der Planung an einem anderen Standort würde mindestens gleichwertige Verluste bedeuten.

## 5. Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch die Schaffung von Baurecht Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt verbunden. Nachstehend wird die Bestandsituation der Umweltschutzgüter entsprechend der realen Gegebenheiten beschrieben und die voraussichtlichen Umweltfolgen bewertet. Die Bewertung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt neben der quantitativen Flächeninanspruchnahme auch die qualitative Umwandlung der freien Landschaft in ein zukünftiges allgemeines Wohngebiet mit seinem Bau-, Neben- und Grünanlagen sowie der Erschließungsstraße.

### Mensch/ Gesundheit

Eine intakte Umwelt mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen bildet die Grundlage für den Menschen und seine Lebensbedingungen.

Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die Vermeidung in Bezug auf das Entstehen von zusätzlichen Immissionen – Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung- bilden die wichtigsten Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der technischen Anleitungen Luft und Lärm (TA Luft / TA Lärm).

### Lärm

Das Plangebiet ist vom Nordwesten durch den Verkehrslärm der Bahn, Rheingaulinie Neuwied – Frankfurt, sowie vom Südosten durch den Verkehrslärm der Hauptstraße vorbelastet. Bei der Betrachtung der kumuliert einwirkenden Bahn- und Verkehr Immissionen auf das Plangebiet wurde im Rahmen der Kartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie für den überwiegenden Teil dessen mit der zu realisierenden Bebauung ein Lärmpegelbereich IV - 66-70 dB(A) sowie Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A) an den Nordost und Südwest Fassaden für den Beurteilungszeitraum Nacht  $L_{Night}$  ermittelt. Für den Beurteilungszeitraum Tag  $L_{DEN}$  wurden Lärmpegelbereiche I  $\leq 55$ dB(A) an der Nordfassade und III 61-65 dB(A) an der Südfassade ermittelt. Diese Bereiche sind wegen der Überschreitung der Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Bebauungsplan als vorbelastet zu kennzeichnen.

Für die bestehende Bebauung auf dem Grundstück „Hauptstraße 4a“ sind für den Beurteilungszeitraum Tag  $L_{DEN}$  der Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A) an der Nord- und Ostfassaden und IV 66-70 dB(A) an den Süd- und Westfassaden ermittelt. Für den Beurteilungszeitraum Nacht  $L_{Night}$  wurden der Lärmpegelbereich VI für die Nord- und Westfassaden und V für die Südfassade und die nord-östliche Ecke des Hauses sowie kleinteilig der Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A) für die Ostfassade ermittelt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiet bedingt die Festsetzung von Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Hierzu wurde eine Lärmprognose<sup>9</sup> unter Berücksichtigung verschiedener Varianten einer Lärmschutzwand auf dem Plangrundstück entlang der Bahntrasse untersucht. Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, fällt die Lärmvorbelastung der Neubebauung geringer aus als die Vorbelastung des

<sup>9</sup> Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg

Bestands. Somit ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets unter Beachtung der festgesetzten Lärmpegelbereiche und den damit verbundenen Anforderungen an Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 möglich.

Zur Minderung der Lärmvorbelastung ist ein aktiver Schallschutz an der Immissionsquelle zu errichten. Es ist eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand innerhalb des Plangebiet entlang der Bahntrasse herzustellen.

Die hier vorliegende Planung ist aus verschiedenen Konzeptionen heraus entwickelt. Die parallel zur Bahntrasse bzw. der Hauptstraße angeordnete Bebauung dient der Selbstabschirmung der Ruhebereiche gegen die Lärmimmission der Bahn.

Bei der Realisierung der Wohnbebauung ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden auszuführen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind über den Bebauungsplan festgesetzt.

Konflikte mit anderen Geräuschemittenten – Luftverkehr, Industrie bzw. benachbarte Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt und Tankstelle) sind nicht erkennbar.

### Erschütterungen Schwingungen

Die Nordwestliche Grenze des Plangebiets bildet die Bahnstrecke 3507 der Deutsche Bahn AG. Die Entfernung zu der geplanten Bebauung beträgt ca. 20 m. Somit ist nach allgemeiner Erfahrung zu erwarten, dass die zukünftige Bebauung Erschütterungsimmissionen ausgesetzt wird. Im Frühjahr 2020 wurde daher eine „Erschütterungstechnische Untersuchung nach DIN 4150 Teil 2“ durchgeführt und deren Ergebnisse im Juli 2020 abschließend formuliert.

Zur Bewertung der auftretenden Erschütterungen wurden *die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Einwirkungsorte in den weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, vergleiche Kerngebiete §7 BauNVO, Mischgebiete §6 BauNVO, Dorfgebiete §5 BauNVO) betrachtet.*<sup>10</sup>

Zur Beurteilung der Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden wurde als Beurteilungsgröße das frequenz- und zeitbewertete Erschütterungssignal, gemessen in der Raummitte der am stärksten betroffenen Geschossdecke, herangezogen. Die Frequenzbewertung erfolgte dabei nach DIN 45669, Teil 1, in Form der so genannten "KB-Bewertung". Die Quelle der Erschütterung ist die vom Schienenverkehr verursachte zeitvariable Belastung der Schiene.

Im vorliegenden Fall werden die vom Zug verursachten Erschütterungen über den Boden auf die Fundamente der umliegenden Gebäude und von hier über die Mauern auf die Wohnräume übertragen. In den Wohnräumen können diese Erschütterungen als störende Vibrationen und als Dröhnen (d.h. abgestrahlter Körperschall) empfunden werden. Diese können akute Reaktionen wie physiologische Veränderungen im Bereich der Atmung, Muskulatur, des vegetativen Nervensystems, peripherer Durchblutung und der Sinnesorgane sowie eine Beeinträchtigung des Wohlbefindens verursachen. Ein andauernder Zustand kann zu chronischen Erkrankungen führen. Deswegen sollten in Räumen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, keine wahrnehmbaren Erschütterungen auftreten.

In der Untersuchung sind entsprechend den Angaben der Deutsche Bahn AG für die Bahnstrecke 3507 insgesamt 173 Zugfahrten (123 Güterzüge und 50 Regionalzüge) tagsüber und 121 Zugfahrten (114 Güterzüge und 7 Regionalzüge) in der Nacht berücksichtigt worden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Strecke beträgt 100 - 110 km/h.

Ausgehend von den im Freifeld – im Bereich des Baufeldes gemessenen Werten, *wurden die wahrscheinlich im Gebäude auftretenden Schwingungen mit empirisch ermittelten Transferspektren für die Bodenplatte und die Deckenebene prognostiziert.*

<sup>10</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung nach DIN 4150 Teil 2, SCHÜTZ Erschütterungsmesstechnik GmbH, Stand: Juli 2020

Die Untersuchung stellt fest, dass für die in einer Entfernung von ca. 20 m zu der Bahnstrecke künftige Wohnbebauung aufgrund der bei der Erschütterungsmessung erfassten Frequenzen und der prognostizierten Schwingungen Erschütterungen durch den Bahnverkehr im Gebäude spürbar werden und eine Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2; Tabelle 1, Zeile 3 zu erwarten sei.

Die detaillierte Beschreibung der Messmethodik und deren Ergebnisse ist der Erschütterungstechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die Überschreitungen sind durch planerische und/ oder bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Die Untersuchung empfiehlt, schon frühzeitig entsprechende Fachplaner mit einzubeziehen. Hierzu werden im weiteren Planverfahren konkrete auf die Gebäude bezogene Maßnahmen in den Vorhabenplan aufgenommen. Für die Bebauung außerhalb des Vorhabengebiets werden Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Entwurf für die Offenlage wurde die gutachterliche Stellungnahme noch einmal um die zu erwartende Abstrahlung von Körperschall der Gebäude auf die Innenräume ergänzt.

### Nachbarschaft

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird sich das Plangebiet mit seiner zukünftigen Wohnnutzung der Nutzung in der näheren Umgebung anpassen. Es wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm- als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit ist die Planung mit den Belangen der Nachbarn zu vereinbaren.

### **Boden**

Der Boden ist einerseits ein eigenständiges Schutzgut und stellt andererseits eine natürliche Determinante für die sich oberhalb dessen entwickelnden Umwelt dar. Damit ist der Boden ein wichtiger Aspekt des vorgefundenen Ökosystems. Dies gilt für natürliche und als auch anthropogen überformte Böden gleichermaßen.

Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden. Gemäß § 1a BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden empfohlen. Der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (offenen Böden) für bauliche Nutzungen sind grundsätzlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorzuziehen.

Das Plangebiet liegt geologisch im zentralen Teil des südlichen Taunus. Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind anhand der Bodenübersichtskarte Hessen als Braunerden und Parabraunerden mit hohem Basengehalt<sup>11</sup>, Tschernosemen und Pararendzinen zu qualifizieren und als mit hoher Leistungsfähigkeit einzustufen und somit von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Landwirtschaft. Diese Böden sind flächendeckend in der Region vertreten.

Für das Plangebiet liegt keine Bodenfunktionsbewertung des HLNUG vor.

Durch die gewerbliche Nutzung als Abstellplatz für Freizeitmobile und Anhänger und eine gärtnerische Nutzung sind die vorkommenden Böden bereits anthropogen geprägt. Die über einen längeren Zeitraum auch bei durchnässtem Boden abgestellte Fahrzeuge und Anhänger führen zu einer punktuellen Verdichtung des Bodens. Die Belastung über den Punkt führt zu einer plastischen Verformung der Bodenschichten, die nicht reversibel ist und somit nicht vollständig in den Ausgangszustand zurückfindet.

Das Plangebiet wird als ein Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils angesehen und nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird eine Überbauung bzw. Ver-

<sup>11</sup> Eine der wichtigsten Eigenschaften des Bodens ist seine Fähigkeit, Ionen (z. B. Nährstoffe) festhalten und bei Bedarf abgeben zu können. Von Böden mit hohem Basengehalt spricht man, wenn der Anteil basischer Kationen mehr als 70 % beträgt und somit viele Nährstoffe gebunden und abgegeben werden können.

siegelung des ökologisch aktiven Bodens vorbereitet. An dem gegebenen Standort ist diese Nutzungsänderung jedoch im Vergleich mit dem bisherigen Zustand als sinnvoller zu beurteilen. Zudem werden künftig die Böden innerhalb der als Garten gestalteten Grundstücksteilflächen eine geringe Belastung erfahren.

In der Datenbank ALTIS (hessische Altflächendatei) sind keine Einträge – Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte vermerkt.

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 (GRZ) festgesetzt. Auch bei der Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50%, sind mindestens 40 % der Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mit einer Kompensation zum Ausgleich von Biotopwertverlusten werden auch die Eingriffe in den Boden als integraler Bestandteil der betrachteten Biotoptypen ausgeglichen bzw. kompensiert. Der Ausgleich eines verbleibenden Kompensationsdefizits ist nach § 1a (3) Satz 5 für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

### **Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse des Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt (Neubildung), die Grundwasserqualität sowie die Beeinträchtigung von fließenden und stehenden Oberflächengewässern zu beurteilen.

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der direkten Umgebung befinden sich keine stehenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 200,0 m nördlich der Rheinschleife. Parallel zum Plangebiet nimmt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet das Flussbett ein bzw. verläuft in einer Entfernung von rund 170,0 m unterhalb des Plangebiets.

Vor diesem Hintergrund und der geringen Fläche des Plangebiets werden im Hinblick auf den natürlichen Zufluss von Niederschlags- und Grundwasser keine funktionalen Zusammenhänge zwischen dem Rhein und Plangebiet berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schierstein. Es gehört somit zu den untergeordneten Flächen des Niederwallufer Siedlungsgebiets, die außerhalb des Wasserschutzgebietes, des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes, des Überschwemmungsgebietes des Rheins sowie der bewirtschafteten Rebflächen liegen und somit zu einer wohnbaulichen Nutzung prädisponiert sind. Mit den festgesetzten GRZ von 0,2 bzw. 0,4 wird die Überbauung bzw. Versiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt. Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer Hinsicht sind Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen verboten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet auf Grund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich.

### **Flora und Fauna**

Gemäß den Zielen und Vorgaben BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen Umgebung zu schützen. Deren natürlichen aber auch anthropogen überformte Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und nach Eingriffen wiederherzustellen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung auch in der Nachbarschaft nicht betroffen. Ein europäisches Vogelschutzgebiet beginnt in einer Entfernung von 700 m im Fassungsgebiet des Wasserwerks Schierstein.

Eine förmliche Artenschutzprüfung zur Vermeidung der Verbotstatbestände der §§ 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG wurde im Frühjahr 2020 durchgeführt und im August abschließend formuliert.

### Vogelarten

Die artenschutzrechtliche Untersuchung basiert auf vier Kartierungen von Vögeln und Reptilien vom Frühjahr 2020. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein könnten.

*Insgesamt wurden im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung fünf Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich und direktes Umfeld) ist durch das Vorkommen verbreiteter Vogelarten, wie Kohlmeise, Mönchgrasmücke und Amsel, gekennzeichnet. Brutvögel mit einem ungünstigen/unzureichenden oder mit einem ungünstigen/schlechten Erhaltungszustand wurden nicht nachgewiesen.<sup>12</sup> Die nachgewiesenen Arten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:*

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Erhaltungszustand	Nachweis 2020
Amsel	Turdus merula	günstig	Brutvogel
Buntspecht	Dendrocopos major	günstig	Nahrungsgast
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruru	günstig	Brutvogel
Haussperling	Passer domesticus	ungünstig / unzureichend	Nahrungsgast
Kohlmeise	Parus major	günstig	Brutvogel
Mönchgrasmücke	Sylvia atricapilla	günstig	Brutvogel
Rabenkrähe	Corvus corone	günstig	Nahrungsgast
Ringeltaube	Columba palumbus	günstig	Nahrungsgast
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	günstig	Brutvogel

Es wurden **keine** streng geschützten Vogelarten nach Anhang I der BundesartenschutzVO oder nach der EG-Artenschutzverordnung 338/97 nachgewiesen, weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast. Jedoch sind alle heimischen Vogelarten nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt.

Ebenfalls streng geschützt sind die heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Artenschutzabkommen. Eine Brut von Greifvögeln konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

*Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichendem und/oder mit ungünstigem/schlechtem Erhaltungszustand, für die ein Prüfbogen aus dem Hessischen Leitfaden für Artenschutzrechtliche Prüfungen (HMUEL 2015) auszufüllen wäre, wurden nicht festgestellt.*

### Fledermausarten

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt. Während der Begehungen sind Bäume mit Höhlen und/oder Spalten nicht festgestellt worden sind. Eine Betroffenheit ist jedoch nicht ganz ausgeschlossen. Die Betroffenheit von Fledermäusen wurde in dem artenschutzrechtlichen Gutachten auf der Basis einer Potenzialanalyse eingeschätzt.

Es wurde für potentiell zu erwartenden Fledermäusen eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen am Beispiel der Zwergfledermaus durchgeführt. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gewahrt bleibt.

### Reptilien

Die Mauereidechse wurde im Bereich der Natursteinmauer und am Nordrand des Geltungsbereichs im Nahbereich der Bahngleise nachgewiesen. *Von der Planung ist daher eine kleine Population der Art betroffen, deren Hauptlebensräume die Mauer und die Bahnanlage sein werden.*

<sup>12</sup> Artenschutzgutachten VEP ‚Hauptstraße 4a‘ Walluf, Stand: August 2020



Auch ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen wurde für die Mauereidechse ausgefüllt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gewahrt bleibt.

Die Mauereidechse ist nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

### **Zusammenfassung**

Mit der Verwirklichung der vorliegenden Planung sind mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden. Diese beziehen sich auf:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölz- und Höhlenbrütern in Bäumen und Büschen,
- Verlust von potentiellen Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in Bäumen,
- Störung der Lebensräume (Natursteinmauer und Bahnanlage) der Mauereidechse während der Bauphase.

Jedoch stellt das Gutachten fest, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf hier vorkommende Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vögeln, keiner der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintritt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten sind durchzuführen:

### **Vögel / Fledermäuse**

Die Gehölzrodung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar zulässig (§ 39 (5) BNatSchG).

### **Mauereidechse**

Zu den Bahngleisen hin soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Reptilienzaun eingezäunt werden. Damit wird das Eindringen von Eidechsen in das Baufeld und die Tötung von einzelnen Individuen verhindert. Ein weiterer Reptilienzaun soll zwischen dem Baufeld und der Natursteinmauer an der Hauptstraße errichtet werden. Der konkrete Zaunverlauf wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

Da bis auf die Eckausrundung im Zufahrtbereich nicht die Natursteinmauer an der Hauptstraße und den direkt anschließenden Bereich mit einer Breite von mindestens 2 m eingegriffen wird, werden in diesem Bereich keine Maßnahmen erforderlich.

Weiterhin sollen Mauereidechsen im Bereich des Heckensaumes am Nordrand des Geltungsbereichs in den Gleisbereich umgesiedelt werden. Die Umsiedlung soll in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Ende September erfolgen.

### **Vögel, Fledermäuse, Reptilien**

Die ausführenden Baufirmen sind vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Folgende artenschutzrechtliche Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

o Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

o An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

o Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Folgende Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

o Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/ Folien und Steinschüttungen untersagt. Diese Materialien beeinträchtigen die Bodenfunktion und die Artenvielfalt.

Weiter sind folgende Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- planungsrechtlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 begrenzt wirksam den Eingriff in den Boden, Vegetationsschicht sowie Lebensräume der Fauna auf maximal 30 % bei der Einzelhausbebauung und 60% bei Reihenhausergruppen,
- eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februars (28. bzw.29) mindert den Eingriff in die Natur, Landschaft und den Boden,
- das Befahren, Lagern von Baumaterialien sowie Abstellen von Baugeräten ist für das Vorhaben grundsätzlich auf die Flächen die versiegelt bzw. überbaut werden, beschränkt. Dies mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden und die Vegetationsschicht.

### **Klima / Luft**

Klima und Luft sind gemäß § 1 BNatSchG zu schützen. Großflächige biologisch aktive Flächen sind bedeutsam für die ungehinderte Luft- und Wasserzirkulation. Gute Luftqualität ist die Grundlage für das Leben des Menschen und seine Regeneration, ebenso für andere Komponenten des Naturhaushalts - Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere. Das lokale Klima bildet den Rahmen für die biologische Artenvielfalt.

Das Plangebiet liegt klimatisch begünstigt am nördlichen Rand des Verdichtungsraums Wiesbaden. Kritische Belastungen mit Luftschadstoffen sind grundsätzlich nicht gegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,4° und die mittleren Niederschläge betragen 550-650 mm. Die bestehende Nutzung leistet bereits einen geringen Beitrag zur urbanen Klimabeeinträchtigung.

Bis zu maximal 60 % der Grundstücksfläche werden mit der Bebauung und Erschließung- bzw. Nebenanlagen versiegelt. Nach der Verwirklichung der Bebauung verbleiben innerhalb der privaten Baugrundstücke unbebaute Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind. Die Gärten sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu begrünen und zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die dauerhaft verbleibende offene Vegetationsschicht bildet einen Retentionsraum für das Niederschlagswasser und wirkt sich somit positiv auf die Bilanz des Niederschlagswasserkreislaufes. Das mehr abgegebene Niederschlagswasser verhindert die Temperatur Extrema und steigert die Luftfeuchtigkeit. Wegen der insgesamt geringen Fläche und der umgebend bereits bestehenden Siedlungswärmeinsel mit höheren Tagestemperaturen und flacherer Temperaturgradienten entfaltet das Vorhaben keine relevante Wirkung auf das lokale Klima. Das Klima des Plangebiet wird sich dem der bebauten Ortslage angleichen. Großräumige Klimaeffekte sind nicht zu erwarten.

Schädliche Belastungen des Bodens und der Luft werden durch das geplante Vorhaben nicht hervorgerufen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind Zeitzeugen der Zivilisationsentwicklung am gegebenen Standort und unterliegen gemäß § 1 (4) 1 BNatSchG dem Schutz.

Erhaltenswerte Bauten sind nicht vorhanden, Bau- und Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Die Denkmäler der Gemeinde Walluf sind aktuell noch nicht über das denkxweb des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen abrufbar.

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand der Gemeinde Walluf nicht verbunden. Auch für die nächstliegenden Kulturdenkmäler - ehemaliger Metternichscher Hof (Haselnussgasse 8), Schliefs Hof (Haselnussgasse 9) sowie Eisenbahnviadukt von Niederwalluf sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Gemäß § 1 (4) 2 BNatSchG sind geeigneten Flächen in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage zum Zweck der Erholung zu schützen und zugänglich zu gestalten.

Das Plangebiet ist im privaten Besitz und bereits als ein Abstellplatz für Wohnwagen und Boote bewirtschaftet. Es steht somit der breiten Öffentlichkeit als Erholungsraum nicht zur Verfügung. Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse und der Hauptstraße eignet es sich nicht vorrangig als Erholungsgebiet. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als eine Rasenfläche dar, eine bedeutsame Biodiversität ist nicht gegeben. Es verfügt über keine besonderen landschaftsprägenden Elemente.

Erholungsraum oder Grünflächen gehen den Menschen nicht verloren. Das Vorhaben ist nicht als bedeutender Eingriff in Landschaft zu beurteilen.

### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen, die nicht bereits mit den einzelnen Schutzgütern erfasst wurden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei Verzicht auf die vorhabenbezogene Planänderung würde die Plangebietsfläche weiterhin als Abstellplatz für Wohnmobile und Freizeitanhänger oder vergleichbare Lagerfläche genutzt. Sie fände keine nutzungsbezogene Aufwertung. Da in Gemeinde Walluf der Bedarf nach modernem Wohnraum besteht und der Vorhabenträger für diesen Standort eine Planung entwickelt und deren Kostenübernahme zugesichert hat, ist es sinnvoll das Vorhaben zu verwirklichen.

Weitere anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen zurzeit nicht.

### **Wechselwirkungen**

Nachfolgende Tabelle listet die grundsätzlich zu erwartenden Wechselwirkungen aus der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter auf. Für das Planverfahren ergeben sich auch aus diesen Wechselwirkungen keine wesentlichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, die zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erfordern würden oder die dem Vorhaben insgesamt entgegenstünden.

Tabellarische Übersicht möglicher Wechselbeziehungen

Wirkung auf ↻ Wirkung von	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft
Mensch		Störungen (Lärm etc.), Verdrängung, Entnahme	Nutzung, Pflege, Verdrängung, Entnahme	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag, Entnahme, Versiegelung	(Schad-)Stoffeintrag, Aufheizung durch Stoffeintrag	Überformung, Gestaltung, Störeffekte durch intensive Nutzung	Veränderung, Beschädigung, Störeffekte durch intensive Nutzung
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis		Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung (Bodenfauna)	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO <sub>2</sub> ...)	Beeinflussung durch CO <sub>2</sub> -Produktion etc., Atmosphärenbildung	Gestaltende Elemente	Beschmutzung, Beschädigung
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O <sub>2</sub> -Produktion, Lebensraum, Schutz		Durchwurzelung (Erosionsschutz), Nährstoff-, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO <sub>2</sub> ...), Regulation Wasserhaushalt, Reinigung, Transpiration	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO <sub>2</sub> ...), Atmosphärenbildung, Filterfunktion	Strukturierung	Beschädigung, Bewuchs, Strukturierung, Landschaftsästhetische Wirkungen
Boden	Lebens- & Nutzungsraum, Ertragspotential Landwirtschaft, Rohstofflagerstätte	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoff- und Wasserversorgung, Schadstoffquelle		Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Trübung, Sedimentbildung, Filterfunktion	Regulation bodennahes Klima, Freisetzung klimarelevanter Gase, Staubbildung	Strukturelemente	Überdeckung, Veränderung
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Nutzung, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraumstrukturierung	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart u. -struktur, Erosion		Regen, Stoffeintrag, Lokalklima (Luftfeuchtigkeit, Temperatur, Wind), Wolken, Nebel	Strukturelemente	Zerstörung, Beschädigung
Klima / Luft	Lebensgrundlage, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage (Bestäubung) Wuchs- u. Umfeldbedingungen	Bodenluft u. -klima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenbildung	Belüftung, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Beeinflussung Dargebot		Luftqualität, Erholungseignung, Element der gesamtästhetischen Wirkung	Zerstörung, Beschädigung
Landschaft	Ästhet. Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klima- u. Reinluftbildung, Kaltluftstömung		Raum / Weite, Visuelles Empfinden
Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft	Ort-Identifikation, Ästhet. Empfinden, Wohlbefinden	Lebensraum	Lebensraum	Verformung, Erosionsschutz	Strömungsverhalten	Strömungsverlauf, Kaltluftstömung	Identifikation, gestaltende Elemente	

## 6. Anlage · Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) und der Kompensationsverordnung (KV).

Gemeinde Walluf				Gemarkung Niederwalluf, Flur 14				
Bebauungsplan "Hauptstraße 4a", Stand / Juni 2022								
Bewertung der Kompensationsmaßnahme nach § 7 Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) und Kompensationsverordnung (KV)								
Grundbewertung nach Wertliste								
Gesamtfäche des Vorhabenplans		5.267 m <sup>2</sup>		920 m <sup>2</sup> Bestandsbebauung ohne Änderung				
Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Fläche / Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Stück	WP / m <sup>2</sup>	Biotopwert		Differenz
		vorher	nachher			vorher	nachher	
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>								
2.200 B	Baumhecke mit Ziergehölzen	369 m <sup>2</sup>			41	15.131		-15.131
9.120 B	Ruderalflur, gestört / Abstellplatz für Wohnmobile	4.104 m <sup>2</sup>			23	94.392		-94.392
10.530	Schotterweg	794 m <sup>2</sup>			6	4.763		-4.763
4.120	Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht	29 m <sup>2</sup>			26	755		755
<b>2. Zustand nach der Umsetzung der Planung</b>								
10.510	Öffentliche Verkehrsfläche, stark versiegelte Flächen		66 m <sup>2</sup>		3		198	198
10.510	Private Verkehrsfläche, stark versiegelte Flächen		960 m <sup>2</sup>		3		2.880	2.880
10.510	überbaubare Fläche, stark versiegelte Fläche		1.150 m <sup>2</sup>		3		3.450	3.450
10.510	Nebenanlagen, stark versiegelte Fläche		556 m <sup>2</sup>		3		1.669	1.669
10.530	befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster / Stellplätze)		419 m <sup>2</sup>		7		2.933	2.933
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt (Garagen / Carports)		419 m <sup>2</sup>		19		7.961	7.961
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich		1.696 m <sup>2</sup>		14		23.749	23.749
4.110	standortgerechter Einzelbaum, Kronentraufe 5 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>	26	31		4.030	4.030
2.400	Hecken- / Gebüschpflanzung, Straßen bzw. Anlagen begleitend		90 m <sup>2</sup>		27		2.430	2.430
<b>Summe</b>		<b>5.267 m<sup>2</sup></b>	<b>5.267 m<sup>2</sup></b>			<b>115.040</b>	<b>49.300</b>	<b>-65.740</b>
Ausgleichsbedarf								
						x Kostenindex	0,35 €	<b>-23.009,15 €</b>





## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-10/2024

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Markus Kind
weitere Sachbearbeiter	
Datum	08.02.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	19.02.2024
Haupt - und Finanzausschuss	20.02.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.02.2024

### Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum Baugebiet „Rosenhof“

#### Anlage(n):

1. VL-10/2024 Anlage 1 Angebotsformular Tabellenblatt 4- Honorarzusammenstellung\_24-02-08
2. VL-10/2024 Anlage 2 Planungsleistungen\_Vergabeempfehlung
3. VL-10/2024 Anlage 3 Angebotsformular verbindliches Angebot\_bearbeitet\_24-02-08.xlsx

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	ja
Haushaltsmittel vorhanden	nein
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	APL
Sachkonto	Kostenstelle

#### Beschlussvorschlag:

1.)

Der Auftrag an den Bieter Baier Architektur + Städtebau aus Gauting mit SUD(D)EN Landschaftsarchitekt aus Krefeld wird gemäß dem als Anlage 1 beigefügten, endgültigen Honorarangebot i.H.v. **219.760,57 € -brutto-** für die Planungsleistungen „Rosenhof“

- städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan
- Grünordnungsplan
- Umweltbericht
- Entwässerungs- und Regenrückhaltungskonzept
- freiraumplanerische Vertiefung
- verkehrsplanerische Vertiefung

vorbehaltlich einer juristischen Prüfung des Vertragsentwurfes erteilt.

Dies beinhaltet auch die optional aufgeführten, besonderen Leistungen, die gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gesondert beauftragt werden.

2.)

Die zu 1.) erforderlichen Haushaltsmittel sind für die Weiterführung des notwendigen Projekts Rosenhof zur Realisierung eines Baugebietes unaufschiebbar und werden daher im Vorgriff auf den noch zu genehmigenden Doppelhaushalt 2024/25 zunächst außerplanmäßig bereitgestellt.

### **Sachverhalt:**

#### Begründung

zu 1.)

Im Anschluss an den offenen städtebaulichen Wettbewerb „Rosenhof“, Walluf im Rheingau, wurden im Rahmen eines europaweiten Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb Verhandlungsgespräche mit dem 1. Preisträger, der o.g. Bietergemeinschaft, geführt.

Diese hat anschließend ein endgültiges Honorarangebot abgegeben. Gemäß Vergabevorschlag (s. Anlage 2) des mit dem Verfahren beauftragten Büros BÄUMLE Architekten / Stadtplaner wird der Auftrag an die Bietergemeinschaft Baier Architektur und Städtebau mit SUD(D)EN Landschaftsarchitekt erteilt. Hierbei werden mehrere Leistungen durch den Nachunternehmer Arnold Consult AG, Kissingen, erbracht (s. Anlage 3 –Daten des Bietenden-).

Der Beschluss umfasst auch die unter den Punkten 2 und 3 des Angebotes aufgeführten besonderen Leistungen, die optional -gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gesondert-beauftragt werden.

Eine Auftragserteilung soll im Anschluss an die juristische Prüfung des Vertragsentwurfes erfolgen.

Zu 2.)

Die Überplanung des Gebiets war im investiven Teil des Doppelhaushalts 2022/23 unter der Bezeichnung „Erweiterung Nordwest / jetzt Rosenhof“ bereits ausgewiesen. Mit den bisherigen Haushaltsmitteln wurde der offene städtebauliche Wettbewerb durchgeführt, welcher im Dezember vergangenen Jahres abgeschlossen wurde. Unmittelbar anschließend wurde das Vergabeverfahren durchgeführt, welches nunmehr die vorgenannte Auftragsvergabe ermöglicht.

Ein späterer Beginn der jetzt anstehenden Planungsleistungen würde das für die Gemeinde Walluf im Hinblick auf die notwendige Schaffung von Wohnraum und die dringliche Errichtung einer Kindertagesstätte bedeutende Baugebiet Rosenhof fahrlässig verzögern.

**Nikolaos Stavridis, Bürgermeister**



Baier Architektur + Städtebau / SUD(D)EN Landschaftsarchitekt

Bezeichnung Biotope gemäß 1.1

4. Honorarangebot

Grundlagen			
Die wesentlichen Honorarparameter wurden im Sinne eines Festpreises gemäß §58 Abs. 2 VgV vorgegeben (vgl. Auslobung Punkt 18, Beauftragung + Verhandlungsgespräche). Wertungstechnisch wurden die anrechenbaren Kosten und Plangebietsgrößen angesetzt, die der Berechnung der Wettbewerbssumme zugrunde gelegt wurden. Für die spätere Honorarermittlung werden die entwurfsspezifischen Werte zugrunde gelegt.			
<b>1. Basishonorare inkl. Zu- und Abschläge</b>			
<b>1.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b>			
		HZ II	oberer Satz
Summe Basishonorar STÄDTEBAULICHER ENTWURF			65.450,00 €
<b>1.2 BEBAUUNGSPLAN</b>			
		HZ II	mittlerer Satz
Summe Basishonorar BEBAUUNGSPLAN (netto)			36.971,00 €
<b>1.3 GRÜNORDNUNGSPLAN</b>			
		HZ II	mittlerer Satz
Summe Basishonorar GRÜNORDNUNGSPLAN (netto)			13.187,40 €
<b>1.4 UMWELTBERICHT</b>			
Umweltbericht zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB als ergänzende Leistung zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag		pausch	14.000,00 €
Summe Umweltbericht			14.000,00 €
<b>1.5 ENTWÄSSERUNGS- UND REGENRÜCKHALTUNGSKONZEPT</b>			
		HZ III	Basishonorar
Summe Basishonorar Entwässerungs- und Regenrückhaltungskonzept Lph 1+2 (netto)			15.392,92 €
<b>1.6 FREIRAUMPLANERISCHE VERTIEFUNG</b>			
		HZ IV	Basishonorar
Summe Freianlagenplanung Lph 1+2 (netto)			12.428,94 €
<b>1.7 VERKEHRSPLANERISCHE VERTIEFUNG</b>			
		HZ III	Basishonorar
Summe Basishonorar Verkehrsanlagen Lph 1+2 (netto)			11.684,27 €

Anlage 9 HOAI 2021		Anzahl	Einheit	
2.	<b>BESONDERE LEISTUNGEN ZUR FLÄCHENPLANUNG</b> Verfahrensbegleitende Leistungen (OPTIONALE BEAUFTRAGUNG)			
2.1	5.b) Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren [Vorausschätzung Zeitaufwand, Abrechnung nach tatsächlicher Anzahl]	40	90,00 €	3.600,00 €
2.2	5.f) Bearbeiten der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplanungsverfahren		pausch	5.000,00 €
2.3	5.g) Erstellen von Sitzungsvorlagen, Arbeitsheften und anderen Unterlagen [Vorausschätzung Zeitaufwand, Abrechnung nach tatsächlicher Anzahl]	20	90,00 €	1.800,00 €
2.4	5.i) Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren [Vorausschätzung Zeitaufwand, Abrechnung nach tatsächlicher Anzahl]	60	90,00 €	5.400,00 €
2.5	5.u) Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach dem Baugesetzbuch		pausch	3.000,00 €
Summe Besondere Leistungen (optional zu beauftragen)				18.800,00 €
3.	<b>BESONDERE LEISTUNGEN (OPTIONALE BEAUFTRAGUNG)</b>		Einheit	
3.1	koordinierter Leitungsplan entsprechend Leistungsstand		pausch	3.500,00 €
3.2	exemplarische Erläuterung der geplanten Typologien (Wohngebäude, Parkhaus) in Form von Schemagrundrissen und textlichen Erläuterungen im M 1:500		pausch	5.000,00 €
3.3	Modell M. 1:1000 auf zur Verfügung gestellten Modelgrundplatte		pausch	1.500,00 €
3.4	Visualisierung		Stück	2.500,00 €
Summe Besondere Leistungen (optional zu beauftragen)				12.500,00 €
4.	<b>Stundensätze</b>		wertungstechnische Ansatz h	
4.1	Büroinhaber/ Gesamtprojektleiter	105,00 €	30	3.150,00 €
4.2	Projektleiter	90,00 €	30	2.700,00 €
4.3	technische Mitarbeiter	70,00 €	30	2.100,00 €
4.4	Sonstige Mitarbeiter	60,00 €	30	1.800,00 €
Summe Stundensätze (wertungstechnischer Ansatz)				9.750,00 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>210.164,52 €</b>
zzgl. Nebenkostenpauschale (Spanne max. 3-5%)			5,0%	prozentual
				10.508,23 €
abzgl. Preisgeld Wettbewerb 1. Preis 36.000 € 3. Preis 17.000 €				-36.000,00 €
<b>Summe Honorarangebot netto</b>				<b>184.672,75 €</b>
gesetzl. MwSt.			19%	35.087,82 €
<b>Honorarangebot (angebotenes "fiktives" Bruttohonorar) = wertungsrelevant</b>				<b>219.760,57 €</b>

Rechtsverbindliche Erklärung und Unterschrift:

Wir versichern mit unserer Unterschrift die Gültigkeit des Angebots bis zum 31.07.2024.

Gauting, 8.2.2024

  
Erich W. Baier

  
LANDSCHAFTSARCHITECTUR

  
KREITZ, 08.02.24

Ort, Datum, Vorname Name und Unterschrift des bevollmächtigten Vertreters des Bietenden gemäß 1.5

Gemeinde Walluf  
Gemeindevertretung  
Mühlstraße 40  
65396 Walluf

## Vergabeempfehlung

08.02.2024

### **Planungsleistungen „ROSENHOF“, Walluf Europaweites Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV nach Abschluss RPW Planungswettbewerb ABI.-EU Nr. 2023/S 119-376812**

Nach der Endauswertung des überarbeiteten endgültigen Angebots hat der Bieter Baier Architektur + Städtebau aus Gauting mit SUD(D)EN Landschaftsarchitekt aus Krefeld ein nach Maßgabe der bekannt gemachten Zuschlagskriterien gemäß § 127 GWB i. V. m. §§ 58, 76 VgV wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Zuschlag auf das Angebot der Bietergemeinschaft Baier Architektur + Städtebau mit SUD(D)EN Landschaftsarchitekt vom 16.01.2024 in der Endfassung vom 08.02.2024 zu erteilen und den Vertrag mit diesem abzuschließen.



Darmstadt, den 08.02.2024

---

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner  
Gregor Bäumle



Bieter - Nr. (von Betreuenden auszufüllen)

**Daten des Bieters**

1.1	<b>Bezeichnung des Bieters</b>	Erich W. Baier Architektur und Städtebau SUD[D]EN Landschaftsarchitekt		
	<b>Einzelunternehmen mit Nachunternehmen</b>	<input type="checkbox"/>		
	<b>Bietergemeinschaft / ARGE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<b>Fachrichtung</b>	<b>Name des Unternehmens</b>		<b>Nachunternehmen wenn zutreffend, bitte ankreuzen</b>
	<b>1. Stadtplaner / Architekt</b>	Erich W. Baier Architektur und Städtebau		<input type="checkbox"/>
<b>2. Landschaftsarchitekt</b>	SUD[D]EN Landschaftsarchitekt		<input type="checkbox"/>	

1.2	<b>Nachunternehmer (wenn zutreffend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Der Bieter gemäß 1.1 beabsichtigt im Zuge der Eignungsleihe gemäß §48 VgV weitere Unternehmen mit Teilleistungen zu beauftragen:	
	<b>Leistungsbezeichnung</b>	<b>Bezeichnung des Unternehmens, Ort</b>		<b>Ansprechpartner mit Tel. Nummer</b>
	Verkehrsplanung	Arnold Consult AG		Thomas Ender, Tel. +49 8233 7915 46
	Entwässerungsplanung & Ingenieurbauwerke	Arnold Consult AG		Thomas Ender, Tel. +49 8233 7915 46
	Bebauungsplanung	Arnold Consult AG		Thomas Ender, Tel. +49 8233 7915 46

1.3	<b>Schlüsselpersonal</b>	Angaben zu den für die Bearbeitung vorgesehenen Personen (Name, Vorname, Berufsbezeichnung).		
	<b>Planungsleitung Städtebau</b>	Erich W. Baier		
	<b>stellv. Planungsleitung Städtebau</b>	Thomas Ender		
	<b>Planungsleitung Freianlagenplanung</b>	Stephan Kulle		
	<b>stellv. Planungsleitung Freianlagenplanung</b>	Sven Berkey, Tel. (+49) 02193 500529, (+49) 163 3611669		
	<b>Bauleitplanung</b>	Erich W. Baier, Thomas Ender, Stephan Kulle		

1.4	<b>Kontaktdaten des Bieters</b>			
	<b>Büroname</b>	Erich W. Baier Architektur und Städtebau	SUD[D]EN Landschaftsarchitekt	
	<b>Kontaktperson</b>	Erich W. Baier	Stephan Kulle	
	<b>Straße, Hausnummer</b>	Untertaxetweg 28	Wiedstraße 23	
	<b>PLZ, Ort</b>	82131 Gauting	47799 Krefeld	
	<b>Telefon</b>	089-8503321	023151-8915353	
	<b>E-Mail</b>	erich.w.baier@t-online.de	info@sudden.de	

1.5	<b>Bevollmächtigte Vertretung des Bieters</b>	Vorname, Name, Berufsbezeichnung des bevollmächtigten Vertreters.		
	<b>1. Bevollmächtigte Vertretung</b>	Erich W. Baier, Architektur und Städtebau	SUD[D]EN Landschaftsarchitekt, Stephan Kulle	
	<b>2. ggf. weitere bevollmächtigte Vertretung</b>	XX		