

## 1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 24.02.2023

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme zum vorbeugenden Bodenschutz wird mit Ergänzung der Begründung zur Offenlage berücksichtigt.

### Stellungnahme

### Abwägung und Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern I Niederwalluf“, 1. Vereinfachte Änderung strebt die Gemeinde Walluf die Verschiebung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern I Niederwalluf“ an. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,056 ha.

#### **Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebiet Siedlung, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

#### **Aus Sicht der Abteilung IV/WI - Umwelt Wiesbaden**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

##### **1. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

##### **Vorsorgender Bodenschutz**

Im Bebauungsplan ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, was vorliegend nicht der Fall ist. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind ggf. Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Abschließend weise ich darauf hin, dass auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Der Rechtskräftige Bebauungsplan Ortskern I Niederwalluf erstreckt sich auf einen bis auf wenige Ausnahmen bereits bebauten Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst lediglich die Verschiebung eines Baufeldes und die Fassung zulässiger Terrassen durch eine Baugrenze. Für den Planbereich besteht also bereits ein Baurecht für eine Wohnbebauung im beabsichtigten Umfang.

Entsprechend der Lage im Ortskern innerhalb der historischen Befestigungslinie wurde bisher keine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen bzw. ist über den Bodenviewer Hessen nicht abrufbar. Nach der großräumigen Karte des Bodenflächenkatasters sind auch im Plangebiet Lössböden mit hohem Ertragspotenzial und mindestens mittlerer Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen zu erwarten. Bedingt

durch die Lage innerhalb des bebauten Ortes erhalten die Fläche jedoch eine Vorprägung, die in der Gesamtbewertung nicht zur Einstufung als besonders schutzwürdige Böden führt.  
Das Ergebnis dieser Recherche wird in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Dabei wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes insbesondere zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

---

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin (06.02.2023) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

---

#### **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

---

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

---

#### **Abfallwirtschaft**

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

---

#### **Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Es bestehen keine Bedenken.

---

#### **Bergaufsicht**

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

---

#### **Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht

1. Vereinfachte Änderung

gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplan-verfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungs-präsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmd@rpda.hessen.de .

Der Kampfmittelräumdienst wird ausschließlich bei Verdacht oder auf Veranlassung der Gemeinde an der Bauleitplanung beteiligt. Dies ist hier nicht gegeben bzw. angezeigt.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.  
Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

2. **Stellungnahme Landesamtes für Denkmalpflege Hessen. hessenARCHÄOLOGIE mit Schreiben vom 03.02.2023**

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme zum Bodendenkmalschutz iswt bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Stellungnahme

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen: "Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG )."

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine

Abwägung und Begründung

Der Hinweis ist für den vorliegenden Bebauungsplan entbehrlich, da bereits der rechtskräftige Plan wegen der Lage innerhalb des historischen Siedlungskerns von Niederwalluf auf die Genehmigungspflicht von Erdingriffen nach § 16 HDSchG hinweist.

gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der  
Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor

---

### 3. Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 15.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Fachdienstes Brandschutz zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

#### **Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes KE-Kreisentwicklung**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

#### **Stellungnahme des Fachdienstes I.7- Schule, Hochbau und Liegenschaften, Sport und Kultur**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

#### **Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen

#### **Stellungnahme Fachdienst III.3 – Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

##### **Verkehrsanbindung:**

· Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.

· In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden,

## 1. Vereinfachte Änderung

die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
  5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung –2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 1,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

### **Hydranten**

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis: Der Abteilung Hessen/Archäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

**Stellungnahme des hiesigen Straßenbaulastträgers:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Unabhängig hiervon ist eine straßenbautechn. Stellungnahme von der Auftragsverwaltung Hessen Mobil einzuholen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

---

---