

1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 09.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken in Bezug auf die Wasserversorgung werden zurückgewiesen.
Die Bedenken zur Niederschlagsentwässerung werden durch Festsetzung einer Brauchwassernutzung berücksichtigt.
Die Bedenken in Bezug auf den Schall- und Erschütterungsschutz werden unter Berücksichtigung der technisch möglichen und planungsrechtlich festgesetzten Schutzmaßnahmen gegenüber den Belangen der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Walluf und der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum zurückgestellt.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Die vorgelegte Planung für 20 Reihenhäuser auf ca. 0,8 ha Fläche wird als aufwertende Nutzung im Siedlungsgefüge regionalplanerisch begrüßt mit der Hoffnung, dass baulich für ausreichenden Lärmschutz gesorgt werden kann.

Der Hinweis.

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

Die Beteiligung der oberen Naturschutzbehörde erfolgte automatisch durch internen Verteiler des Regierungspräsidiums. Der Hinweis wird gleichwohl zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasser

Mit der Begründung mit Stand vom Juli 2022 wurde der Bedarfsnachweis auf Seite 17 geliefert. Der Deckungsnachweis fehlt nach wie vor in den Ausführungen. Für den nachzureichenden Deckungsnachweis ist das konservative Szenario zu wählen (2.500m³/a). Das bloße Feststellen der Deckung des Mehrbedarfs (durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen) reicht nicht aus und muss anhand plausibler und nachvollziehbarer Erklärungen erfolgen.

Wasserrechte, die die Mehrmenge rein rechtlich abdecken, reichen zur Vorlage als Deckungsnachweis nicht aus. Um nachweislich unbedenklich und nachhaltig Grundwasser aus dem Dargebot schöpfen zu können, muss das Dargebot z.B. durch Pumpversuche nachgewiesen werden. Dieser soll zeigen, dass eine vor allem schadlose Fördermengenerhöhung prinzipiell möglich ist. Auch die klimatischen Veränderungen und der damit einhergehende negative Einfluss auf Grund-

Der für die Wasserversorgung zuständige Wasserverband Oberer Rheingau hat in seiner Stellungnahme vom 22.12.2021 die Versorgung für das Plangebiet bestätigt. Ein separater Deckungsnachweis für einzelne Bauflächen kann seitens der Gemeinde nicht geführt werden. Dies ist für eine Innenbereichsfläche, die auch bisher genutzt und bebaubar war, auch nicht erforderlich.

wasserstände und Verbrauch, müssen berücksichtigt werden, um eine dauerhafte Wasserversorgung sicherzustellen.

Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinausreichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) liegen mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (17.08.2022) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) nicht vor. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Meine Stellungnahme zur vorherigen Beteiligung (siehe unten) wird abgelöst durch folgenden Text:

Nunmehr ist in der Planung aufgenommen worden: „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 m³. Die Verpflichtung zur Nutzung mindestens zur Gartenbewässerung gewährleistet“.

Diese Regelung ist sinnvoll um den Trinkwasserbedarf zu reduzieren. Allerdings ist die Wirkung dieser Zisternen so, dass sich die Abflussspitzen dennoch im Kanal (mit Auswirkung auf die Gewässer) erhöhen, falls keine Brauchwassernutzung für Toiletten u.ä. zwingend und konkret vorgegeben ist. Dies ist hier leider nicht vorgegeben. Hier steht bei der derzeit geplanten Festsetzung nur die - zeitweilige - Nutzung für Gartenwasser im Raum. Die Zisternen sind allerdings in der Regel komplett gefüllt zu dem Zeitpunkt, an dem auch kein Bedarf an Gartenbewässerung besteht aber gleichzeitig die Regenereignisse stattfinden.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde der Nachweis für die Realisierbarkeit einer Rückhaltung bei einem Drosselabfluss von 5 l/s bzw. 10 l/s und ha geführt. Aus dem Vorhabengebiet mit 0,58 ha sind damit 2,9 l/s bzw. 5,8 l/s als Ablauf bei einem 2-jährlichen Ereignis anzusetzen. Überschläglich ergeben sich hierzu Staukanallängen bei DN1.200 von 43 m /34 m für 2,9 l/s bzw. 5,8 l/s. Bei DN 800 verlängert sich dies auf 100 m bzw. 80 m. Dies Längen sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche realisierbar.

Die festgesetzten Zisternen und die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind zusätzlich zu dieser Rückhaltung festgesetzt. Insofern treffen die Betrachtungen der Stellungnahmen zur abflussmindernden Wirkung von Zisternen nicht auf das Vorhaben im Plangebiet zu.

Für eine nennenswerte wirksame Retention wirkt nur eine konkrete Vorgabe für Gründächer (mit Vorgabe eines Aufbaus mit maßgeblicher Pufferfunktion – z.B. durch die Substratstärke) für alle Gebäude (nicht nur die Garagen wie aktuell vorgesehen) und/oder eine Etablierung einer zusätzlichen Retentionszisterne - zusätzlich zu den o.g. Zisternen - mit einer kontinuierlichen gedrosselten Abgabe des Regenwassers an den Mischwasserkanal.

Diese Retentionszisterne (auch Stauraumkanal -oder andere Regenrückhaltebeckenausführung ist möglich) müsste hier zentral betrieben werden, da durch die Kleinteiligkeit der evtl. späteren Einzelgrundstücke die einzelnen kleinen Retentionszisternen keinen wirksamen Gesamtdrosselabfluss bewirken können. Die Realisierbarkeit (Höhenlagen, usw.) dieser zentralen Retention ist hier bereits zu prüfen und die Bereiche für die Anlage im Bebauungsplan zu markieren bzw. textlich darzustellen.

Fazit:

Eine positive Beurteilung aus abwasserrechtlicher Sicht kann weiterhin nicht abgegeben werden.

1.

In meiner früheren Stellungnahme habe ich geschrieben: „Es sind auch keine anderen Vermeidungsmaßnahmen – wie z.B. Brauchwassernutzung des Regenwassers – festgeschrieben. Bei wirksamen zusätzlichen Vermeidungsmöglichkeiten wäre u.U. auch die Rückhaltung auf die Spende von 10 Liter pro Sekunde und Hektar (statt einer wesentlich strengeren Drosselung) ausreichend.“

Die inzwischen vorgesehene Regelung entspricht keiner wirksamen kontinuierlichen Brauchwassernutzung. Hierzu ist auch die Toilettennutzung u.ä. fest vorzugeben. Nur eine solche Vorgabe bewirkt, dass kontinuierlich eine Entnahme aus den Zisternen gewährleistet wird und ein „Pufferraum“ ständig zu Verfügung steht.

2.

Um später einen Anschluss an ein zukünftiges kommunales Trennsystem zu ermöglichen, ist bereits jetzt eine Erschließung der Baufläche im Trennsystem in Analogie zum § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes von Relevanz.

Hintergrund:

Die Versiegelung für die geplanten 20 Reihenhäuser inklusive der Zufahrten, Wege, Terrassen, Kfz-Stellplätze usw. ist nicht unerheblich.

Neuere Erfahrungen haben gezeigt, dass in Fällen, in denen kein strengerer Rückhalt über eine Regenabflussspende von 1,5 bis 5 Liter pro Sekunde und Hektar hinaus etabliert wurde, keine wirksame Reduktion der Abschlagewassermengen (gegenüber der ungedrosselten Ableitung) der nächsten Entlastungsanlage erfolgte und auch hydraulisch eine Verschärfung der Belastungssituation im Gewässer (aus ökologischer Sicht) zu erwarten ist. Ausreichender Rückhalt ist erforderlich, da keine Verschlechterung für das Gewässer zulässig ist (gerade vor dem

Hintergrund der hier vorliegenden überholten Erlaubnisse zur Einleitung aus dem Mischsystem) und damit zudem dem Bewirtschaftungsgrundsatz genüge getan wird, wonach die Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass sich der gute Zustand einstellen kann (§27 Wasserhaushaltsgesetz).
Die überarbeitete Schmutzfrachtsimulationsberechnung und die angepasste Immissionsbetrachtung für die Walluf liegt mir noch nicht vor.

Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima

Es bestehen weiterhin erhebliche Bedenken, da die geplanten Wohnhäuser auf einem Grundstück errichtet werden sollen, das sich unmittelbar zwischen der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein sowie der Hauptstraße befindet.

Die in der vorherigen Beteiligung gemachten Ausführungen gelten fort.

Vorherige Beteiligung

Aufgrund der starken Lärmvorbelastung wurde eine Schallprognose durch die WÖLFEL Engineering GmbH + Co. KG vom 11.11.2021 (L0597.003.01.001) erstellt. Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude werden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen /1/ (Seiten A2 und A3) mit ihrer abschirmenden und reflektierenden Wirkung berücksichtigt. Die Planungen sehen Gebäuderiegel mit einer schallorientierten Grundrissgestaltung vor.

An der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie wird eine Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 138 m und einer Höhe von 6,5 m über Schienenoberkante vom Gutachter angesetzt.

Auch mit dieser Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts deutlich überschritten (siehe genannte Schallprognose Tabelle S. 11, als Anlage beige-

Das Plangebiet liegt innerhalb einer historisch gewachsenen Konfliktlage in Bezug auf Lärm und Erschütterungen. Es schließt sich unmittelbar an die Bebauung am Rheingauer Gebüch (Haselnussgasse) und an der alten Hauptstraße an. Der Ortskern Niederwalluf ist dabei einschließlich der Alten Hauptstraße wie der Hauptstraße von Wohnen geprägt.

Mit dem vorliegenden Plan soll nunmehr eine Lücke in der Bebauung geschlossen werden. Dabei sollen der Maßstab und die Nutzung des Weindorfs gewahrt bleiben. Die Gemeinde Walluf hat die Büro- und Gewerbenutzung im Gemeindegebiet im nördlich des Ortskerns gelegenen Bereich Martinsthaler Straße/ Kressboden zusammengefasst. Eine gewerbliche Exklave südlich des Ortskerns stellt städtebaulich keine sinnvolle Option dar. Zudem dieses Gewerbegebiet aufgrund der umgebenden Wohnbebauung wiederum nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre. Eine Mischnutzung ändert die Problematik gesunder Wohnverhältnisse und einer möglichen Fehleinschätzung der Nutzungsmöglichkeiten nicht.

Die Gemeinde Walluf vollzieht die fachlich formulierte Anregung nach, im Bereich der Lärmbeeinträchtigung durch die Bahn keine neue Wohnnutzung zu planen. Aus Sicht der Gemeindeentwicklung betrifft der Konflikt zwischen Bahnlärm und Wohnnutzung jedoch die gesamte Gemarkung Niederwalluf. Eine Priorisierung des Be-

fügt). Die Pegel betragen bis zu 65 dB(A) im Dachgeschoss am Tage, nachts bis zu 67 dB(A). Damit werden Pegelwerte erreicht, die die Schwellen der gesundheitlichen Beeinträchtigung in der Nachtzeit (60 dB(A)) deutlich überschreiten. Gesunde Wohnverhältnisse sind auch nicht gegeben. Diese sind gemäß Rechtsprechung regelmäßig gewahrt, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) eingehalten werden.

Aufgrund der sehr hohen Lärmpegel wird im o.g. Gutachten beschrieben, dass zusätzlich zu der Errichtung der Lärmschutzwand schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume notwendig sind. Ein Schlafen bei geöffneten Fenstern erscheint ausgeschlossen. Die Lüftungen müssen für die hohen Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109-1:2018-01 geeignet sein. Wegen der hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die Räume mit Schlaffunktion empfiehlt der Gutachter eine detaillierte Auslegung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile auf Basis der Gebäudepläne. Und er weist darauf hin, dass in der DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 für den Schienenverkehrslärm ein Abschlag von 5 dB zur Anwendung kommt, der aus fachlicher Sicht umstritten ist. Bei Einführung einer neuen Fassung der DIN 4109 kann für den Nachweis ggf. eine Neuberechnung und ggfs. Nachbesserungen im passiven Schallschutz erforderlich werden.

Auch wenn der Gutachter vorschlägt, mittels geeigneter textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz eine Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse zu schaffen, sollte auch das subjektive Empfinden des Lärmpegels berücksichtigt werden. Bei dem konkreten Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen in Schlafräumen ist zu bedenken, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Ob die schallgedämmten Lüftungsanlagen in Schlafräumen genutzt werden ist fraglich.

Zu den gesunden Wohnverhältnissen zählen auch nach persönlichem Empfinden der Bewohner (u. a. auch Kinder und ältere Menschen), geöffnete Fenster sowie eine uneingeschränkte Nutzung der Terrasse, des Balkons und der Außenanlagen.

Es wird bezweifelt, dass sich die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnungen auf den erheblichen nächtlichen Bahnlärm einstellen und sich mit der Lärmsituation trotz baulicher Vorkehrungen an den Wohngebäuden auf Dauer abfinden. Die Erwartungshaltung in Bezug auf ungestörtes Wohnen wird sicherlich enttäuscht.

langs des Lärmschutzes über die Wohnnutzung entlang der Schönen Aussicht, des Krokuswegs und der Taunusstraße, der Bahnhofstraße und des unteren Pflänzerweges sowie der Haselnussgasse würde die Struktur des Ortsteils insgesamt erheblich nachteilig verändern und entlang der Bahntrasse eine städtebauliche Barriere entwickeln.

Dem gegenüber besteht im Rahmen einer Neuplanung die Möglichkeit, die Bebauung soweit als möglich gegen Lärm und Erschütterungen abzuschirmen. Dabei kommen die aktiven Maßnahmen auch den unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäuden zu Gute. Nach Süden ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit, die Lärmschutzeinrichtung grundstücksweise zu verlängern und den Schutzbereich auszudehnen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walluf aus dem Jahr 1997 übernahm die Mischgebietsflächendarstellung für den gesamten Bereich der Alten Hauptstraße und der Hauptstraße im Kernort. Eine Festsetzung der Vorhabenfläche als Mischgebiet ist jedoch aufgrund der geplanten Nutzung nicht angezeigt. Einer gemeinsamen Betrachtung der Bauflächen zwischen der Bahn und der alten Hauptstraße als ein gemischt genutztes Baugebiet steht entgegen, dass von der südöstliche Straßenseite der Hauptstraße aus keine Erschließung erfolgt und sich das Plangrundstück mit Ausnahme der Zufahrt über seine gesamte Länge durch eine bewaldete Böschung gegen die Hauptstraße abgrenzt. Somit überwiegen hier die trennenden Faktoren bei weitem. Der Fahrzeughandel Hauptstraße 2 sowie das Weingut Haselnussgasse 6 sowie eine physiotherapeutische Praxis wiederum reichen zur Prägung eines Mischgebietes nordwestlich der Hauptstraße nicht aus.

In Bezug auf die südöstlich benachbarte Tankstelle wurden weder durch die Gutachten zu früheren Projekten noch durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm ermittelt. Auch südlich der Tankstelle befinden sich Wohngebäude, die heute nicht mehr als zulässig durch Gewerbelärm beaufschlagt werden. Derzeit öffnet die Tankstelle von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Somit bleiben die Stunden im Übergang zur Nachtzeit bereits ohne Einwirkung der gewerblichen Nutzung.

In Abwägung der Möglichkeit einer strukturellen Ordnung und Weiterentwicklung des Ortsteils Niederwalluf und der möglichst uneingeschränkten Nutzung der Wohnungen im Plangebiet entscheidet die Gemeinde für die Wohnnutzung unter Ausnutzung der technischen Möglichkeiten zum aktiven und passiven Lärmschutz. Die überwiegend durch Wohnen geprägte Mischnutzung soll erhalten und im Maßstab des Weindorfs weiterentwickelt werden.

Lediglich zu den Erschütterungen möchte ich anmerken:

Zur Ermittlung eventueller Erschütterungen wurde von der SCHÜTZ Erschütterungsmesstechnik GmbH folgende Erschütterungstechnische Untersuchung nach DIN 4150 Teil 2 zum Neubau von EFH, Hauptstraße, Walluf (Berichtnummer 4545-01-0420-1, vom 09.07.2020) durchgeführt und mit Gutachten vom 08.04.2022 ergänzt. Diese wurde dem Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zur Prüfung vorgelegt.

Der zuständige Sachbearbeiter hat dazu ausgeführt:

„Die Methodik des Gutachtens ist grundsätzlich plausibel. Allerdings sind mir folgende hierzu Punkte aufgefallen:

Für die Ermittlung der Eingangsspektren der Prognose wurden nur 5 Messungen von Güterzügen zu Grunde gelegt. Güterzüge weisen je nach Geschwindigkeit und Art der Beladung eine hohe Varianz in Bezug auf die Erschütterungen auf. Es ist fraglich ob diese Varianz mit den 5 Messungen erfasst wurde. Das Emissionsspektrum der Reisezüge fußt ebenfalls auf 5 Messungen. Hier ist die Varianz erfahrungsgemäß geringer als bei Güterzügen. Hier halte ich die Anzahl der Messungen auch für zu gering, allerdings dürfte dieses Emissionsspektrum ausreichend sein.

Die prognostizierten Körperschallimmissionen liegen nachts im Bereich zwischen 35,9 dB(A) bis 47,2 dB(A) auf. Es kommt zu erheblichen Belästigungen aus sekundärem Luftschall.

Das Gutachten weist auch hinsichtlich der Erschütterungen Konflikte auf. Hier findet sich lediglich der Hinweis, dass zur Lösung der Konflikte ein Fachplaner eingesetzt werden soll.“

Die Erschütterungskonflikte lassen sich mit geeigneten technischen Maßnahmen lösen. Dennoch halte ich das Vorhaben aus Immissionsschutztechnischer Sicht für bedenklich, da hier in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer stark befahrenen Bahnstrecke, die Erwartungshaltung in Bezug auf ungestörtes Wohnen sicherlich enttäuscht wird.“

Abschließend kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur empfohlen werden, das Plangebiet nicht mit Wohnhäusern zu bebauen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde erneut keine Sachverhalte entgegen.

Den Hinweis auf den **Kampfmittelräumdienst** habe ich bereits im letzten Verfahrensschritt gegeben

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 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.

Der Plan, die Legende und die Begründung werden entsprechend den Hinweisen des Fachdienstes Bauaufsicht ergänzt. Ein Bezug auf topografische Höhen sowie eine Regelung zu Terrassentrennwänden erfolgt weiterhin nicht.

Die Bedenken des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft werden zurückgewiesen.

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, 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 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ 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:

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen:

1. Beim Bestand Mischgebiet fehlt die Eintragung der Ausnutzung (MI/GRZ/GFZ/...) wie auf Seite 12 der Begründung aufgeführt.

2. Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreisell ist der Teilbereich des Grundstücks entsprechend abzutrennen und als Straßenverkehrsfläche zu widmen.

Textliche Festsetzungen:

1. Legende: Maß der baulichen Nutzung: hier steht in der Legende eine Firsthöhe von 110,00 m üNHN – im Plan sind 110,50 m ü NHN eingetragen. Die Maße sollten übereinstimmen.

Weiterhin wird empfohlen, die Höhen von FH und TH auf einen Bezugspunkt (z.B. Kanaldeckel) zu beziehen.

2. Legende Fläche für Nebenanlagen: hier fehlt bei „Fläche für Müllbehälter“ die zugehörige Umrandung wie im Plan dargestellt.

3. Legende P1/P2/P3 – es ist nicht dargelegt, was diese Punkte aussagen! Zum Planverständnis empfehlen wir eine Bezeichnung der Punkte P1/P2/P3 in der Legende.

Zu Ziff. 2 + 3.1:

GRZ I + II Berechnung – wie soll dies bei Einzelgrundstücken bzw. bei dem gesamten Grundstück erfolgen? Für eine prüfbare und nachvollziehbare Berechnung der Ausnutzungsziffern im Bauantragsverfahren wird empfohlen, die anteiligen Grundstücksflächen (z.B. der privaten Verkehrsfläche) im Bebauungsplan festzuschreiben.

Zu Ziff. 3.2:

Für die möglichen seitlichen Trennwände der Terrassen sollte eine Höhenangabe festgelegt werden.

Wenn bereits im Bauantragsverfahren einzelne Grundstücke vorliegen sollten, folglich eine grenzständige Terrassenabtrennung besteht, ist die Höhe einer Abtrennung gem. § 6 HBO zu bewerten.

Zu Ziff. 5.3

Hier heißt es, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ausschließlich die notwendigen Zuwegungen, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze zulässig sind. In der Begründung auf Seite 13 sind nur Zuwegungen und Fahrradabstellplätze in diesem Bereich erlaubt. Wir empfehlen eine Überprüfung und Korrektur zur Übereinstimmung von Plan und Begründung.

Die Übertragung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche an die Gemeinde erfolgt auf freiwilliger Basis, wie im Abschnitt 3 Bodenordnung und Finanzierung der Begründung erläutert.

Der Bezugspunkt für das Normalhöhennull NHN ist durch das Landesvermessungsamt verbindlich vorgegeben. Die Höhen topografischer Objekte (Kanaldeckel) können für den Baubetrieb jeweils aktuell ermittelt werden. Für Planungszwecke sind diese jedoch nur bedingt geeignet.

Als Vergleichshöhen für die Beurteilung der Planung wurden Geländehöhen aus der topografischen Aufnahme in die Planzeichnung übernommen.

Die anteiligen Grundstücksflächen für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet ergeben sich durch Eintrag der Nutzungsgrenze. Eine weitere Grundstücksteilung ist nicht geplant.

Terrassenschutzwände finden ihre Grenze über § 6 (10) Nr. 6 HBO wonach Einfriedungen und Terrassenschutzwände bis zu 2,00 m Höhe in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Da sie in der Abstandsfläche der Gebäude liegen, sind höhere Wände ausgeschlossen. Niedrigere Wände ergeben für die angestrebte Privatheit wenig Sinn. Aus Sicht der städtebaulichen Ordnung sind hierzu keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu Ziff. 1.1:

Sind alle Formen von Dachaufbauten zulässig? Wir empfehlen eine Klarstellung.

Zu Ziff. 1.2:

Welche Giebelseite ist hier relevant? Die der Hausgruppe oder die der einzelnen Reihenhäuser bei Einzelgrundstücken? Wir empfehlen eine Klarstellung.

Zu Ziff. 3.2:

Sind hier nur die im Plan ausgewiesenen Flächen für Abfallbehälter gemeint?
Siehe auch zu Ziff. 5.3.

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.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten ergibt sich neben den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Vorhabenplan. Zwerchhäuser sind nicht vorgesehen. Sie wären kein Dachaufbauten und als Bestandteil des Gebäudekörpers an die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gebunden.

Die Begründung wird um die Klarstellung ergänzt, dass sich die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten jeweils auf das einzelne Teilgebäude der Hausgruppe (Trauflänge, Abstand zu den Giebelflächen) beziehen.

Sofern zusätzlich zu den zentralen Stellplätzen für Abfallbehälter individuelle Abstellplätze vor den Gebäuden errichtet werden, sind auch diese einzugrün.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Die Bereitstellungsflächen bzw. der gemeinschaftliche, eingehauste Mülltonnenstandplatz sollte so dimensioniert werden, dass sowohl 64 (!) MGB,s als auch der anfallende Sperr- u. Elektromüll (jeder Haushalt kann bis zu 5 cbm Sperrmüll bereitstellen) zur Abholung bereitgestellt werden kann.

Eine gemeinsame Gefäßbenutzung ist bei verschied. Grundstückseigentümern rechtlich nicht möglich.

Auch der Sperrmüll sowie die Elektroaltgeräte (Waschmaschinen Kühlgeräte) müssen zugeordnet werden können, um einem Missbrauch der Sammlung u. der Entstehung von „wildem Ablagerungen“ entgegenzuwirken.

Der Vorhabenplan sieht eine Bebauung mit Hausgruppen auf einem gemeinsamen Grundstück mit Teilung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vor, so dass eine gemeinsame Nutzung der Abfallgefäße zulässig ist. Gleichzeitig wird planungsrechtlich eine Fläche von 65 m² für Abfallbehälter ausgewiesen, so dass auch bei Zuordnung von Einzelgefäßen zu den Wohneinheiten ausreichend Fläche zur Aufstellung und für den Zugang zu den Tonnen zur Verfügung gestellt werden kann.

Eine Zuordnung von Sonderabfuhrungen ist für eine Eigentümergemeinschaft nicht erforderlich.

Den Belangen des Abfallentsorgungsbetriebes ist mit der Lage und der Größe der Flächen für Abfallbehälter unmittelbar an der Grundstückszufahrt Rechnung getragen.

3. Stellungnahme der Umweltverbände mit Schreiben vom 08.09.2022

Beschlussvorschlag: Der Anregung zum Erhalt des Walnussbaumes östlich der Zufahrt wird nicht gefolgt.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Die oben genannten Naturschutzverbände begrüßen, dass in dem vorliegenden Bebauungsplan die Nutzung der Solarenergie vorgeschrieben wird, ebenso wie die Nutzung des Niederschlagswassers.

Eine Anregung aus unserer Stellungnahme vom 12.01.2022 halten wir aufrecht:

- Der auf dem Gebiet vorhandenen Walnußbaum sollten erhalten bleiben, was ohne große Einbußen bei der Planung möglich wäre. Darüberhinaus bildet er einen markanten Blickfang am Eingang zu den geplanten Häusern.

Der Erhalt des vorhandenen Walnußbaumes ist aufgrund der Geländemodellierung für die Erschließung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Ein anderer Punkt für die Zufahrt scheidet aus topografischen Gegebenheiten aus. Im Rahmen des Vorhabenplans werden Ersatzpflanzungen abgestimmt. Das straßenbegleitende Wäldchen auf der Böschung der Hauptstraße bleibt erhalten.

4. Stellungnahme der Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 06.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Telekom sowie zur Erschließung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen. Eine Versorgung wird im Bebauungsplan ausschließlich unterirdisch festgesetzt. Der Anregung zur Ausweisung von Leitungstrassen wird nicht gefolgt.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Unsere Stellungnahme vom 11.01.2022 (siehe Anlage) hat weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 11.01.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Brief-

Flächen für die Leitungsverlegung stehen in den Verkehrsflächen sowie auf dem Baugrundstück ohne Ausweisung von Trassen durch den Bebauungsplan zur Verfügung

kopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Eine Versorgung ist nach dem Bebauungsplan ausschließlich unterirdisch zulässig, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Da alle Versorgungsträger ihre Netze erweitern müssen, ist eine wirtschaftliche Parallelverlegung möglich.

5. Stellungnahme der Hessen Mobil mit Schreiben vom 24.08.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes berücksichtigt.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 08.08.2022 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Walluf bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken, jedoch weise ich auf folgende Unstimmigkeiten hin.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht gemäß Abb. 5 der Begründung zum Bebauungsplan eine direkte Zufahrt zur Hauptstraße (K 638) vor. Im Kapitel 2.3 (Erschließung) der beigelegten Begründung zum Bebauungsplan wird allerdings beschrieben, dass der Bebauungsplan über einen dreiarmligen Kreisverkehrsplatz angebunden werden soll. Die Zufahrt soll hierbei im Gegensatz zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in Richtung Nord-Osten verschoben werden. Mit der Verschiebung soll die Ausfahrtsituation aus geometrischer Sicht als auch im Hinblick auf die im Knotenpunkt mit der Alten Hauptstraße und der Zufahrt der südlich gelegenen Tankstelle gefahrenen Geschwindigkeiten verbessert werden. Das Baurecht für den Kreisverkehrsplatz soll über den Bebauungsplan "Abwasserpumpstation" geschaffen werden. Durch die Anbindung des Bebauungsplans "Hauptstraße 4a" muss der Kreisverkehrsplatz des Bebauungsplans "Abwasserpumpstation" so verschoben werden, dass der Kreismittelpunkt in die Achse der Hauptstraße liegt.

Hessen Mobil liegt der Bebauungsplan "Abwasserpumpstation" nicht vor. Die Planung des Kreisverkehrsplatzes ist frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen. Im Zuge der Planung ist Hessen Mobil eine Variantenuntersuchung vorzulegen, die unterschiedliche Knotenpunktformen bzw. Anbindungen des Plangebietes betrachtet und diese anhand der Leistungsfähigkeit sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vergleicht.

Zudem weise ich darauf hin, dass die Bebauungsgrenzen des vorgelegten Bebauungsplanes nicht identisch sind. Der aktuelle Bebauungsplan sieht keine Ausrundung für den vorgesehenen Kreisverkehrsplatz vor. Gemäß Abb. 6 der beigelegten Begründung zum Bebauungsplan ist diese jedoch dargestellt.

Der Bebauungsplan 'Abwasserpumpstation' weist in der Fassung seiner 1. Änderung vom April 2010 die notwendige Verkehrsfläche für einen Kreisverkehrsplatz aus. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Hauptstraße 4a' wird diese Verkehrsfläche nunmehr nach Nordwesten erweitert. Die geometrischen Bedingungen für die Anlage eines nach Nordwesten verschobenen Kreisverkehrsplatzes wurden überprüft. Im Ergebnis sind keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans 'Abwasserpumpstation' erforderlich.

In der Vorabstimmung mit der Rheingau-Taunus-Kreis als Straßenbaulastträger der K638 wurde ein Einvernehmen in Bezug auf einen Kreisverkehrsplatz als die für die verschiedenen Aspekte der Knotenpunktgestaltung beste Lösung erzielt. In wieweit dies nochmals in einer förmlichen Variantenuntersuchung bestätigt werden muss, wird auf das Planverfahren zum Umbau des Knotenpunkts abgeschichtet.

Die mit der Abbildung in der Begründung übereinstimmende Planzeichnung wurde den Trägern mit separater Post nachgesandt. Dabei wurde die Frist für die Abgabe der Stellungnahme entsprechend verlängert.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG..

6. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 06.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor

7. Stellungnahme der Deutschen Bahn mit Schreiben vom 01.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zu den Belangen der angrenzenden Bahnstrecke und zu Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Vorhaben:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 4a“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Lärmschutzwand

Die angestrebte Lärmschutzwand (LSW) muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Entwässerung des Bahnkörpers über den Bahnseitengraben darf unter keinen Umständen beeinträchtigt werden. Bei geplanten Lärmschutzwällen ist am Dammfuß des ein separater Entwässerungsgraben vorzusehen, der das anfallende Oberflächenwasser des Lärmschutzwalls aufnimmt und ableitet.

Bei der Planung der Lärmschutzwand ist zu beachten, dass sich nach unseren Informationen zwischen der geplanten LSW und der Bahnstrecke noch eine Stützwand befindet. Deren Standsicherheit darf auf keinen Fall gefährdet werden.

Projekt ETCS der DB Netz AG

Wir weisen darauf hin, dass die Bahntrasse der rechten Rheinseite bis zum Jahr 2028 mit dem Sicherungssystem ETCS ausgestattet werden wird. Die nachfolgenden Bauarbeiten im Geltungsgebiet des B-Planes sind mit dem Projekt abzustimmen und der Bauablauf darzulegen.

DB Netz AG

I.NA-MI-N-MZ-P – Infrastrukturplaner

Herr Thomas Kollosche

Mombacher Straße 54, 55122 Mainz

Tel.: 06131 151 5566

Allgemeine Auflagen und Hinweise

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV – Speiseleitungen und zur Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Sicherheitsabstände

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Gleisbereich

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Kabel und Leitungen der DB Netz AG

Fernmeldekabeltrasse

Der angefragte Bereich enthält das Streckenfernmeldekabel F 3501 der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich (Anlage „Kabellageplan KT“). Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Sollten zukünftige Baumaßnahmen die TK-Kabel /-Anlagen berühren, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Kabel des Fachbereiches Leit- und Sicherungstechnik

Die Signalkabel des Fachbereiches Leit- und Sicherungstechnik der DB Netz AG verlaufen in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze in einem Kabeltrog.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

8. Stellungnahme der Syna GmbH mit Schreiben vom 31.08.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Strom sowie zur Erschließung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 4a“ in der Fassung vom Juli 2022 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die Anregungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 06.01.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB weiterhin entsprechend berücksichtigt werden.

Abwägung und Begründung

Die Versorgung mit Strom ist nach der Stellungnahme vom 06.01.2022 grundsätzlich möglich. Dem Netzbetreiber sind die notwendigen Kabelrassen in den Verkehrsflächen (öffentlich wie privat) für die Netzergänzung zur Verfügung zu stellen. Dies ist gewährleistet.

9. Stellungnahme des Anwalts von Anwohnern mit Schreiben vom 22.08.2022

Beschlussvorschlag: Zur Satzung wird Absatz 5 der Begründung zu 1. Anlass und Ziel der Planung neu gefasst. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seines Verfahrens erfolgt keine Erklärung über die planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes

Stellungnahme

mit dem Widerspruch vom 17. 1. 2022, der bislang unbeantwortet ist, hatte ich angezeigt, dass ich die Eheleute Reichenbach im Zusammenhang mit Ihren Rechten als Eigentümer des Grundstücks Flurstück 40/31 vertrete. In diesem Schreiben wurde detailliert dargelegt, was vielleicht nicht am Plan, aber an der dazu gehörigen Beschreibung falsch und ggf. klarzustellen ist.

Bei der Trennung der Grundstücke im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks 40/31 bestand die Gemeinde (zu Recht) darauf, dass für die Beibehaltung des Widmungszwecks als Baugrundstück, es verpflichtend war, durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern Zugang, Zufahrt und Versorgungsleitungen u. a. für Wasser, Abwasser, Strom etc. Diesem behördlichen Bescheid sind die Vertragsparteien

Abwägung und Begründung

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden von der Gemeinde Walluf ausgewertet und im Rahmen der verfahrensleitenden Beschlüsse gewürdigt. Die vom Baugesetzbuch geforderte Abwägung nach § 1 (7) BauGB kann jedoch ausschließlich mit dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, mithin erst nach der öffentlichen Auslegung erfolgen. Entsprechend sieht das Baugesetzbuch die Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erst für die Stellungnahmen während der Offenlage vor (§ (3) Satz 4, 2. Halbsatz BauGB).

nachgekommen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde in den Grundbüchern eingetragen.

Richtig ist, dass es Privatsache der Beteiligten ist, dieser Verpflichtung nachzukommen bzw. diese Rechte durchzusetzen.

Das entbindet die Gemeinde aber nicht von der Pflicht zu verhindern, dass durch unvollständige Genehmigungen am dienenden Grundstück Tatsachen geschaffen werden, die eine spätere Ausübung der auf Grund behördlicher Maßnahmen eingetragenen Dienstbarkeit behindern. Die Ansicht, der jetzt zu genehmigende Plan "beinhalte nur eine Mindestanforderung" wird zur Kenntnis genommen, es ist aber klarzustellen, dass die Genehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Ergänzung erforderlich sein kann. Das betrifft u. a. den sog. Zufahrtsweg, der dann eben verlängert werden muss, um Zugang und Zufahrt - auch z. B. durch Baufahrzeuge - zu ermöglichen. Wenn das nicht klargestellt ist, würde die Gemeinde jetzt ihre eigene Forderung nach Vereinbarung der Dienstbarkeit ad absurdum führen und aus einem Grundstück, das als Bauland gewidmet und als solches verkauft wurde, ein wertloses Etwas machen, eine Form der Enteignung mit den entsprechenden Folgen. Das kann auch von Seiten der Gemeinde wohl nicht gewollt sein.

Weiterhin hatte ich bereits vorgetragen, dass es schlicht unwahr ist, wenn formuliert wird, "der Eigentümer der Flurstücke 40/6 und 40/31 habe vom Projekt Abstand genommen".

Meine Mandanten, das sind diese Eigentümer, waren an dem Projekt nie aktiv beteiligt. Wenn die Firma Werner in der alten Planung auch irgendwelche Bauten auf dem Grundstück 40/31 eingezeichnet hatten, geschah dies ohne jeglichen Auftrag meiner Mandanten, die gegenwärtig und auch in der Vergangenheit nicht die Absicht haben, eine Bebauung in Angriff zu nehmen. Es bleibt aber dabei, dass das Grundstück Bauland ist, ob und wann es bebaut wird, ist Sache meiner Mandanten oder ihrer Rechtsnachfolger, geht die Firma Werner nichts an und darf auch nicht von der Gemeinde durch behindernde Maßnahmen verändert werden, will sich die Gemeinde nicht schadensersatzpflichtig machen.

Da meine Mandanten nichts beauftragt oder beantragt hatte, können sie auch nicht von dem Vorhaben "Abstand nehmen". Die Formulierung ist falsch und muss korrigiert werden.

Der Bebauungsplan schafft keinerlei Baurechte, die einer Verwirklichung der eingetragenen Grunddienstbarkeiten entgegenstehen. Der Vorhabenplan sieht seinerseits auch keinerlei Nebenanlagen vor, die einen Anschluss der östlichen Grundstücke behindern würden. Im Gegenteil weist die Begründung auf Seite 18 bereits darauf hin, dass Abwasserleitungen auf Kosten der Vorhabenträgerin über den eigenen Bedarf hinaus in Richtung des begünstigten Grundstücks vorgestreckt werden.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogenem Plan ergibt sich zwingend die aufschiebende Bedingung für das Baurecht nach § 12 (3a) BauGB, die die Zulässigkeit von Vorhaben an den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde bindet. Hierdurch ist zum einen der Errichtung von Vorhaben vorgebeugt, die einen Anschluss der östlich gelegenen Grundstücke behindern und zum anderen der Weg aufgezeigt, wie zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Erschließung durch die begünstigten Baugrundstücke eine koordinierte Planung und Umsetzung erfolgt.

Die Gemeinde Walluf ist zur Bauleitplanung § 1 (3) BauGB verpflichtet „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat sie das Planerfordernis für das Vorhabengrundstück und die beiden Flurstücke der Einspruchgeber in einem Plan festgestellt. Dem lag die Einschätzung zu Grunde, dass nach Errichtung der Gebäude im Vorhabengebiet zwischen diesen und der bestehenden Bebauung an der Haselnussgasse eine Beurteilung der Bebaubarkeit nach den Kriterien des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) nicht ausgeschlossen wäre.

Die Notwendigkeit einer Bauleitplanung wurde ausschließlich von der Gemeinde Walluf festgestellt und nicht von der Vorhabenträgerin veranlasst.

Ändert die Gemeinde die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs so, dass vorher mit einem verbindlichen Baurecht bedachte Grundstücke aus dem Geltungsbereich genommen werden, dann ist diese Änderung der Beurteilung des Planerfordernis zu begründen. Vorliegend erfolgt dies unter dem Abschnitt ‚Anlass und Ziel der Planung‘ in der Entwurfsbegründung.

Die Einspruchgeber hatten sich in der Erörterung des Vorentwurfs gegen eine Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesprochen. In der weiteren Untersuchung und Abstimmung einer Lösung zum Schutz

Die spätere Erläuterung, weil keine Lärmschutzwand im Zusammenhang mit der Planung der Firma Werner nun erstellt werden muss, dürfe das Grundstück 40/31 nicht bebaut werden, ist abwegig. Hier werden verschiedene Vorgänge in einen Topf geworfen. Ob bei einer späteren Bebauung des Grundstücks meiner Mandanten eine Lärmschutzwand erforderlich ist, ob diese dann auch gebaut wird, ist Sache der Baugenehmigung und des dann zu stellenden Bauantrages. Es geht nicht an, dass ein Genehmigungsverfahren für die Bebauung des Grundstücks durch die Firma Werner dazu führt, dass die Rechte meiner Mandantschaft an ihrem Grundstück geändert und weggenommen werden, dass dies als enteignende Maßnahme anzusehen ist, hatte ich bereits vorgetragen.

Ich fordere daher für meine Mandanten die Klarstellung, dass die Genehmigung des von der Firma Werner vorgelegten Bebauungsplanes keinerlei nachteiligen Einfluss auf die Rechte des Eigentümers des Flurstücks 40/31 hat und - wenn man schon nicht willens ist, die minimale Ergänzung des Zugangswegs gegenüber der Firma Werner zu fordern – die Genehmigung des Planes in der vorliegenden Form insofern vorläufig ist, als zur Sicherstellung des Zugangsrecht eine Ergänzung nicht ausgeschlossen wird.

gegen den Bahnlärm haben sie einer Verlängerung der bahnbegleitenden Schallschutzwand auf Ihr Grundstück nicht zugestimmt. Dies, sowie die bereits in vorangegangenen Schriftsätzen getätigte Aussage, dass die Mandantschaft „gegenwärtig und auch in der Vergangenheit nicht die Absicht haben, eine Bebauung in Angriff zu nehmen“ wurden so gewertet, dass die Eigentümer Abstand von der im Bebauungsplan verbindlich eröffneten Bebaubarkeit ihres straßenseitigen Grundstücks genommen haben. Dass die Eigentümer lediglich kein Interesse an einer Bauleitplanung für ihr Grundstück haben reicht als Grund für eine geänderte Beurteilung des Planerfordernis nicht aus, wenn sie gleichwohl das Grundstück als Bauland betrachten und erhalten sehen wollen.

Um die Sichtweise der Eigentümer in der begründung besser wiederzugeben, erhält der Absatz 5 der Begründung unter 1. Anlass und Ziel der Planung zum Satzungsbeschluss folgende Fassung:

„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.“

Der vorbeugende Immissionsschutz stellt das Kernproblem jedweder Wohnbebauung im unmittelbaren Einflussbereich der Bahnlinie in Walluf dar. Das Planverfahren hat noch einmal gezeigt, dass trotz erheblicher baulicher Aufwendungen zum aktiven und passiven Schallschutz, und trotz Wegnahme einer Bebauung aus dem im Anschluss an die Grundstücke der Einspruchgeber nicht mehr hinreichend zu schützenden Bereich, weiterhin nicht unerhebliche Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt gegen eine Wohnbebauung bestehen.

Die Gemeinde Walluf wirft also mitnichten verschiedene Vorgänge in einen Topf. Sie gibt mit ihrer Begründung vielmehr frühzeitig den Hinweis, dass der Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes für das zukünftig innerhalb das im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Grundstück der Einspruchgeber zu beachten und städtebaulich verträglich zu lösen ist, dass dies jedoch derzeit planungsrechtlich nicht gesichert wird.

Eine Forderung der Gemeinde nach Herstellung eines privaten Weges zur Erfüllung einer bestehenden Grunddienstbarkeit ginge über das planungsrechtlich Erforderliche hinaus. Dies gilt besonders, wenn derzeit keine Absicht besteht, das begünstigte Grundstück zu bebauen.

Ich gehe davon aus, dass diesmal der Widerspruch beantwortet wird und im Falle der Bestätigung sich erledigt, damit meine Mandanten zur Sicherung ihrer Rechte nicht weitergehende Schritte ergreifen müssen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entscheidet die Gemeinde über das von der Vorhabenträgerin beantragte Projekt. Wenn die Vorhabenträgerin dieses Projekt reduzieren muss - nicht zuletzt aufgrund der Einwände der Einspruchgeber gegen eine Verlängerung der Lärmschutzwand auf deren Grundstück ebenso, wie gegen ein Abknicken der Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin-, so wäre es unbillig, von ihr wiederum eine Erweiterung der Erschließungsanlagen alleine zum Vorteil der Einspruchgeber zu fordern. Dies gilt umso mehr, als diese derzeit nicht planen, ihr Grundstück zu bebauen und dieses Grundstück als Teil ihres Hausgartens Haselnußgasse 8 nutzen.

Der Vorhabenplan der Vorhabenträgerin definiert das mit der Gemeinde Walluf vertraglich zu vereinbarende Bausoll der geplanten Eigenheimbebauung und ihrer Erschließung. Die für das Vorhaben notwendige Erschließung umfasst nicht die Erschließung angrenzender Grundstücke.

Eine Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken kann als Nebenanlage jederzeit errichtet werden, wenn auf dem begünstigten Grundstück eine entsprechende Hauptanlage errichtet wird. Das im Grundbuch eingetragene Zufahrtsrecht wird also nicht negiert.

Gegebenenfalls ist eine Ergänzung des Ausbaus im Bereich des Vorhabenplans formal Gegenstand eines separaten Durchführungsvertrages. Welche Partei dann aufgrund welcher Verpflichtungen Träger eines solchen Vorhabens ist, bleibt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Belang.

7. Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken

Stellungnahme der ESWE Versorgungs AG mit Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH mit Schreiben vom 25.08.2022
Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Schreiben vom 23.08.2022