



# FESTLEGUNGSSATZUNG *'HAUPTSTRAßE NIEDERWALLUF'*

**Gemeinde Walluf**

Entwurfssfassung für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB  
(Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der berührten  
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 27.10.2025



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

| <b><u>INHALT:</u></b>                                                                                                           | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung .....</b>                                                                      | <b>3</b>     |
| <b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>                                                           | <b>4</b>     |
| <b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>                                                                              | <b>5</b>     |
| <b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>                                                                  | <b>6</b>     |
| 4.1 Übergeordnete Planungen.....                                                                                                | 6            |
| 4.2 Schutzgebiete / Sonstige Vorgaben .....                                                                                     | 7            |
| 4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund.....                                                                            | 12           |
| <b>5. Erschließung .....</b>                                                                                                    | <b>14</b>    |
| <b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>                                                                                    | <b>14</b>    |
| <b>7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes .....</b>                                                             | <b>16</b>    |
| 7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Satzungsgebietes und der näheren<br>Umgebung.....                                        | 16           |
| 7.2 Bewertung des Satzungsgebietes aus Sicht des Artenschutzes sowie im Hinblick<br>auf das angrenzende Vogelschutzgebiet ..... | 16           |
| 7.2.1 Potenzialabschätzung Artenschutz und Natura 2000 im Rahmen der Erstellung<br>der vorliegenden Festlegungssatzung.....     | 17           |
| 7.2.2 Potenzialabschätzung Artenschutz im Rahmen von künftigen baulichen oder<br>strukturellen Veränderungen im Plangebiet..... | 17           |
| 7.2.3 Potenzialabschätzung Natura 2000 im Rahmen von künftigen baulichen oder<br>strukturellen Veränderungen im Plangebiet..... | 19           |
| 7.3 Zusammenfassende Beurteilung der arten- und naturschutzrechtlichen sowie der<br>sonstigen Umweltbelange .....               | 19           |
| <b>8. Umsetzung der Planung .....</b>                                                                                           | <b>20</b>    |
| 8.1 Eigentumsverhältnisse .....                                                                                                 | 20           |
| 8.2 Bodenordnung.....                                                                                                           | 21           |
| 8.3 Kosten, Finanzierung.....                                                                                                   | 21           |

---

**Anlagen:**

• **Anlage 1: Potenzialabschätzung Artenschutz und Natura2000**

VIRIDITAS (2024): Gemeinde Walluf. Vorhaben 'Festlegungssatzung Niederwalluf'.  
Potenzialabschätzung Artenschutz und Natura2000. 04.09.2024. Weiler bei Bingen.

---

## 1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Ein bereits seit langem bebauter Bereich am östlichen Ende der Hauptstraße in Niederwalluf (ein Ortsteil der Gemeinde Walluf) soll förmlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB festgelegt werden, um Planungssicherheit für künftige Vorhaben bzw. Nutzungsänderungen zu erzielen.



**Abb. 1:** Ortslagen-Ausschnitt Niederwalluf mit Markierung der Lage des als Innenbereich festzulegenden Gebietes (Geltungsbereich der Satzung; unmaßstäblich).

(Quelle der Grundlage: Natureg-Viewer Hessen - Kartenexport Juli 2024.

Datenbereitstellung / Geofachdaten: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / © Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat. Hintergrund: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 07/2024]

Anlass ist die von der Gemeinde Walluf vorgesehene Nutzungsänderung des Gebäudes Hauptstraße 106 im Ortsteil Niederwalluf, mit dem Ziel, hier eine Gemeinbedarfseinrichtung der Jugendpflege (mit Räumen für den Gemeindepfleger bzw. Gemeindepflegerin) zu installieren. Das Anwesen, auf dem ein ehemaliges Lagergebäude der Stadtwerke Wiesbaden steht, befindet sich nach Einschätzung der Genehmigungsbehörde im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass die angestrebte Änderung der Nutzung ohne entsprechenden Privilegierungstatbestand im Sinne des § 35 BauGB nicht zulässig ist.

Die gleiche rechtliche Bewertung gilt auch für die beiden westlich angrenzenden Anwesen Hauptstraße 104 und 100, auf denen Wohngebäude stehen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann aber eine Gemeinde bei bestimmten Voraussetzungen durch Satzung bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, in den dann Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden können.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB für die Anwendung einer solchen Satzung können – auch nach Einschätzung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises – als gegeben angesehen werden (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 2).

## **2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Zur planungsrechtlichen Sicherung künftiger städtebaulicher Zielsetzungen soll eine **Festlegungs- (oder Entwicklungs-)Satzung** gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erstellt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung „bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind“ (sog. „**Festlegungssatzung**“ oder „Städtebauliche Entwicklungssatzung“).

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich handelt, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind (dazu s. Kap. 4.1 und Abb. 3).

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 – und somit eben auch für eine solche Festlegungs-Satzung – sind gemäß Abs. 5 dieses Paragraphen, dass

- „1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen sind bei der nun überplanten Fläche gegeben:

Zu 1.: Die Satzung ist ohne Zweifel mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, zumal damit für diese seit langem bebauten Grundstücke lediglich der rechtliche Status angemessen (konstitutiv) festgeschrieben wird – insbesondere auch im Sinne der FNP-Darstellung: Denn die grundsätzliche Frage der Entwicklung (bzw. „Festlegung“) des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil wurde hier bereits durch die Darstellung der Fläche im FNP als Wohnbaufläche („W“) beantwortet, zumal die Prägung durch die vorhandene Bebauung auch nicht der W-Ausweisung des FNP widerspricht.

Es handelt sich um eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und weitgehend geschlossen erscheinende Bebauung von drei Grundstücken, die das Teilgebiet hinreichend prägen und die bisher lediglich wegen der unbebauten Gehölzfläche zwischen dem Geltungsbereich und der im Südwesten dann folgenden Ortslage nicht auch ohne diese Satzung als dem Innenbereich zugehörig klassifiziert werden konnte.

Zu 2.: Durch diese Festlegungs-Satzung wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet. Es sind nach dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung (somit der die Eigenart prägenden Bestandsbebauung) im Geltungsbereich keine baulichen Anlagen möglich, die in der Anlage 1 zum UVPG als UVP-prüfungs- (oder auch nur als vorprüfungs-)pflichtig aufgeführt werden.

Zu 3.: Dazu siehe nähere Erläuterungen in den Kap. 4.2 (Unterpunkt „Natura2000-Gebiete“) sowie 7f..

Wenngleich einer solchen Festlegungssatzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 (*„die Ziele, Zwecke, und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans“*) – abweichend von einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – eigentlich nicht beizufügen ist, soll der vorliegende Textteil der Transparenz der Satzungsziele und -inhalte, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, dienen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Festlegungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

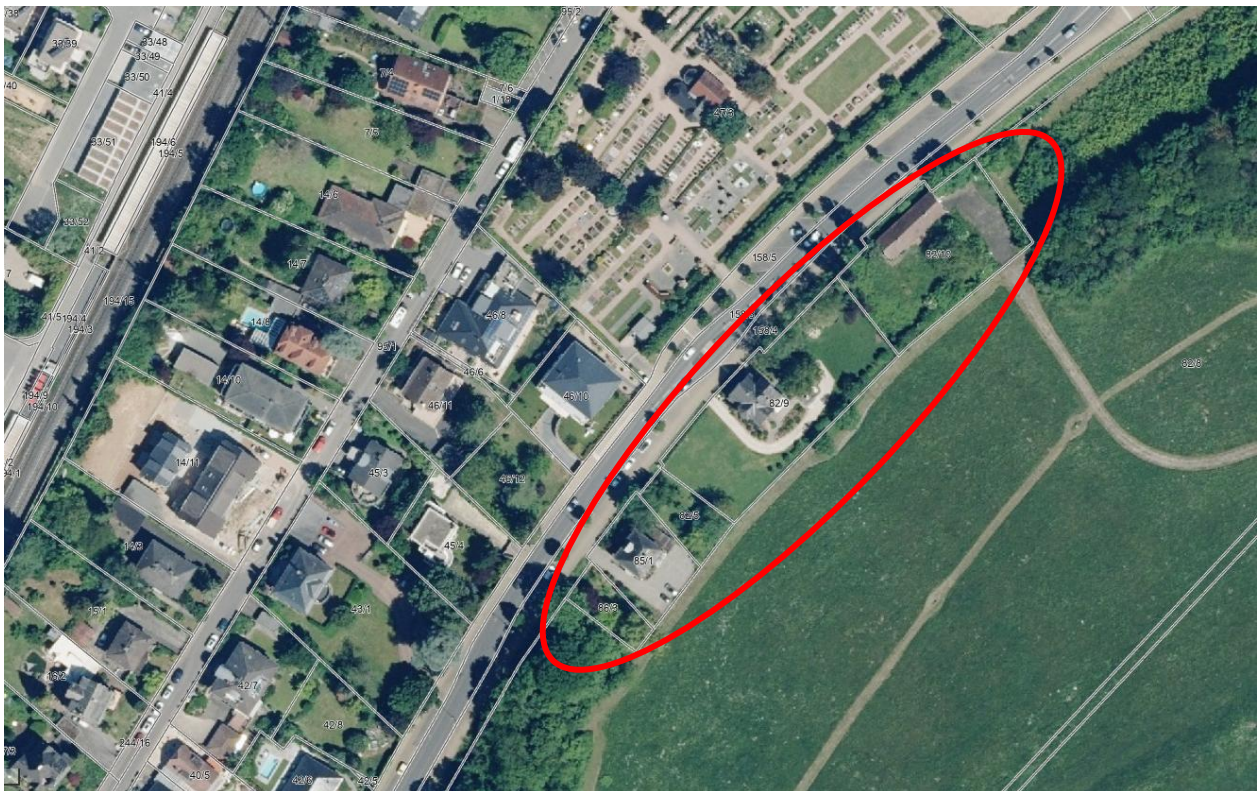
Da der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf die beabsichtigte Festlegung als Innenbereich nach städtebaulichen Kriterien vertretbar und sinnvoll erscheint, und dadurch mit relativ geringem Aufwand Planungssicherheit für diese bebaute Fläche am Siedlungsrand hergestellt werden kann, wurde in der Sitzung am 14.11.2024 die Aufstellung der Festlegungssatzung 'Hauptstraße Niederwalluf' beschlossen.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** der Festlegungssatzung umfasst die Flurstücke 82/5, 85/1, 86/3, 82/9, 82/10 in Flur 10 der Gemarkung Niederwalluf und somit die drei bebauten Grundstücke der Anwesen Hauptstraße 100, 104 und 106.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich ist somit ca. 4.674 qm groß.



**Abb. 2:** Orthofoto mit einem nordöstlichen Teil der Siedlungslage Niederwallufs mit Markierung der Lage der zur Festlegung als Innenbereich vorgesehenen Fläche (rote Ellipse) (unmaßstäblich).

(Quelle der Grundlage: © HVBG | Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Die Fläche liegt am ost-nordöstlichen Rand der Ortslage von Niederwalluf, südlich des Friedhofes und umfasst die drei letzten bebauten Grundstücke ost-südöstlich der Hauptstraße (K 638).

Die beiden Anwesen Hauptstraße 100 und 104 bestehen jeweils aus Einzelhaus-Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen und unbebauten Garten-, Hof- und Freibereichen, während das Anwesen Hauptstraße 106 innerhalb einer eingezäunten und mittlerweile ruderal bewachsenen Fläche ein

langgestrecktes (ca. 20 m lang) und schmales (ca. 6 m tief) Gebäude aufweist, das von den Wasserwerken Schierstein als Lagergebäude genutzt wurde.

Nähere Umgebung:

- Nordwestlich grenzt die Hauptstraße an, die auf Höhe des Anwesens Hauptstraße 104 eine Verschwengung mit Mittelinsel als Querungshilfe aufweist.
- Nördlich der Straße liegt der Friedhof, dem sich südwestlich die dann beginnende Wohnbebauung der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Hauptstraßen-Seite anschließt.
- In räumlicher Fortsetzung südwestlich des Geltungsbereiches liegt straßenseitig eine bewachsene Freifläche, die sich bis zur weiteren Wohnbebauung der Hauptstraße bzw. zu den Wohnhäusern der hier nach Südosten abzweigenden Straße 'Johannisfeld' erstreckt.
- Unmittelbar südlich, südöstlich bis nordöstlich folgen die großräumigen Offenlandflächen der freien Kulturlandschaft der Rheinaue, die überwiegend aus Grünlandflächen (mit Uferfiltratbrunnen zur Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Schierstein) bestehen; lediglich unmittelbar nordöstlich des Anwesens Hauptstraße 106 liegt (entlang der Hauptstraße) noch ein weiterer Gehölzbereich.

(Dazu s. auch Beschreibung des Bestandes auf den Seiten 4-5 der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung – VIRIDITAS 2024 (= Anlage 1; Quellenangabe s. o., hinter dem Inhaltsverzeichnis)).

## **4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

- **Flächennutzungsplanung / Landes- und Regionalplanung:**

Die Fläche des abgegrenzten Satzungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Walluf von 1997 als Wohnbaufläche (s. Abb. 3) dargestellt.

Auch die sonstigen nahe gelegenen bebauten Flächen entlang der Hauptstraße (gegenüber dem Plangebiet, unmittelbar nordwestlich bis südwestlich des Friedhofes sowie südwestlich des Plangebietes) sowie die Bebauung der südwestlich folgenden Straße 'Johannisfeld' sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus Vorgaben der übergeordneten Raumplanungsebenen (Landes- und der Regionalplanung) erkennbar sind, welche durch die räumlich und funktional sehr begrenzte (und rein konstitutive) Festlegung einer bebauten Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil tangiert werden könnten, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- *Es sind somit keine dem Satzungsziel entgegenstehenden Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.  
Vielmehr ist durch die seit langem wirksame Darstellung des Plangebietes als Baufläche im wirksamen FNP eine der zentralen Voraussetzungen für die Anwendung der vorliegenden Festlegungs-Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ausdrücklich erfüllt.*



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP von 1997 mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung (unmaßstäblich).

- \* **Bebauungsplanung / Sonstige Satzungen:** Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan oder durch sonstige Satzungen überplant.
- \* **Fachplanungen:** Es sind – über die in Kap. 1 bereits erläuterte Umnutzungs-Planung der Gemeinde (die Planungsanlass ist) - keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

## 4.2 Schutzgebiete / Sonstige Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):  
Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Natura2000-Gebieten.  
Allerdings grenzt das Vogelschutzgebiet „Inselrhein“ (VSG 5914-450) unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich an.

⇒ Aus diesem Grunde wurde frühzeitig eine Potenzialabschätzung zu den artenschutzrechtlichen Belangen, aber auch zur Natura2000-Verträglichkeit von potenziellen Vorhaben in Auftrag gegeben. Ziel war es, damit eine grundsätzliche Bewertung des Gebietes im Hinblick auf diese Belange zu erhalten, aber auch, um über die Satzung zu gewährleisten, dass die Vereinbarkeit von jeglichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen im Plangebiet mit dem Schutzzweck dieses unmittelbar benachbarten Gebietes – im Hinblick auf das naturschutzrechtlich begründete „Verschlechterungsverbot“ für die den Schutzzweck konstituierenden Zielarten und die Erhaltungsziele – jeweils zu prüfen ist.

Die vorliegende Satzung ändert allerdings nichts an diesem Erfordernis, da die ohnehin geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorgaben bei solchen Maßnahmen auf einer Fläche in dieser Lage und mit einem solchen Artenpotenzial, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände – Tötungsverbot, Beeinträchtungsverbot etc. (dazu s. VIRIDITAS 2024, Kap. B) – ebenso wie die Natura2000-Vorgaben (ebda.) ohnehin immer zu beachten sind). Dazu sei auf die entsprechende Anlage (VIRIDITAS 2024; = Anlage 1; Quellenangabe s. o., hinter dem Inhaltsverzeichnis)) sowie auf die dazu aktuell aufgeführten Erläuterungen in Kap. 7 dieser Begründung verwiesen.

Aus diesem Beitrag geht auch hervor, dass **alleine durch die Tatsache, dass die vorliegende Satzung zur Rechtskraft geführt** und damit lediglich der planungsrechtliche Status der drei bereits bebauten und seit langem genutzten Grundstücke geändert wird, naturgemäß **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura2000-Gebietes bestehen** (können).

Denn über die rein artenschutz-fachliche Bewertung (die in den Kap. F und G des Beitrages ausführlich dargelegt wird) hinaus ist anzumerken, dass die vorliegende Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich den rechtlichen Status des Gebietes in einer Weise festlegt, dass Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Da jegliche Vorhaben im Geltungsbereich bisher als Außenbereichs-Vorhaben zu beurteilen sind, sind sie bisher soweit bereits zulässig, wie der Rahmen des § 35 BauGB dies ermöglicht.

Da durch die Satzung also auch kein potenzieller Eingriff vorbereitet wird, sondern die bisherige Außenbereichsfläche (die im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist) zum Innenbereich erklärt wird, kann durch die Satzung und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten alleine keine Beeinträchtigung der Schutzziele gegeben sein. Vielmehr sind potenzielle Beeinträchtigungen dieser Erhaltungsziele und des Schutzzwecks im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB für konkrete Vorhaben zu prüfen.

Dazu werden in der Potenzialabschätzung (in den Kap. G und H) bereits relativ genaue Hinweise aufgeführt.

Durch die vorliegende Satzung ergibt sich diesbezüglich sogar eine Verbesserung gegenüber dem Status quo, da Festsetzungen getroffen werden, bisherige (vorhandene und potenziell mögliche) Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des VSG sogar zu verringern:

- So sichert die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der gesamten Grenze zum Vogelschutzgebiet, dass künftig keine Fahr- und Gehbewegungen (mit der Folge der Störungen von Vogelarten durch Bewegungsunruhe sowie durch unmittelbare Störung von Rast- oder gar Brutstätten - mehr stattfinden, während bisher eine Anbindung an das Anwesen Hauptstraße 106 durch das Vogelschutzgebiet erfolgt.
- Zudem sichert die Festsetzung einer umweltfreundlichen bzw. tierökologisch schonenden Beleuchtung, dass keine Abstrahlungen in das Vogelschutzgebiet durch Mastleuchten o.ä, optische Störungen durch Lichtemissionen in Richtung des Schutzgebietes zulässig sind.

Dabei ist anzumerken, dass die oben dargelegte Bewertung (dass alleine durch die Inkraftsetzung dieser Satzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura2000-Gebietes bestehen) auch ohne die getroffenen Festsetzungen gültig ist. Durch diese wird aber bereits langfristig gewährleistet, dass im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben nach § 34 BauGB diese Verbesserungen gegenüber dem Status quo auch sicher umgesetzt und somit berücksichtigt werden.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach nationalem Naturschutzrecht:**

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten und berührt auch keine Schutzobjekte nach nationalem Naturschutzrecht.

- Das am nächsten gelegene Naturschutzgebiet (NSG) ist das ca. 13,5 ha große NSG 'Niederwallufer Bucht', das bereits ca. 285 m südlich des Satzungsgebietes in der Rheinaue liegt und die Weichholzaue des rheingauseitigen Rheinuferums umfasst.
  - Das am nächsten gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG 'Stadt Wiesbaden' (insgesamt ca. 12.800 ha groß), das mit einer Teilfläche ca. 265 m östlich des Satzungsgebietes beginnt.
  - Der am nächsten gelegene Naturpark (NP) ist der großräumige Naturpark 'Rhein-Taunus' mit einer Größe von ca. 81.285 Hektar, dessen südwestlicher Rand ca. 295 m nord-nordöstlich des Satzungsgebietes liegt.
- *Es kann für diesen von bestehender Bebauung auf drei Grundstücken geprägten Siedlungsrandbereich ausgeschlossen werden, dass im Falle der hier künftig auf Grundlage des § 34 BauGB zulässigen Bebauung dauerhafte oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke dieser durchweg relativ großflächigen nationalen Schutzgebiete bewirkt werden.*

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht und sonstige wasserrechtlich begründete Vorgaben:**

Es waren bisher und sind bei künftigen Planungen weiterhin zwei wasserrechtlich begründete Schutzgebiete zu berücksichtigen.

1. Lage in einer Wasserschutzzone

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Schierstein, Wiesbaden (WSG 414-001) zugunsten der Hessenwasser GmbH & Co. KG [Quelle: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].

Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Bei der Anlage von Straßen im Wasserschutzgebiet sind darüber hinaus die Bestimmungen der "Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu beachten. Zum Straßen- oder Wegebau sollen keine wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien verwendet werden.

2. Lage in einem Heilquellenschutzgebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Schutzzone B-4 neu (=äußerste Schutzzone) eines Heilquellenschutzgebietes zum Schutz für die Heilquellen von Wiesbaden (414-005), zugunsten der Stadt Wiesbaden, vertreten durch mattiaqua – Eigenbetrieb der Stadt Wiesbaden für Quellen, Bäder, Freizeit.

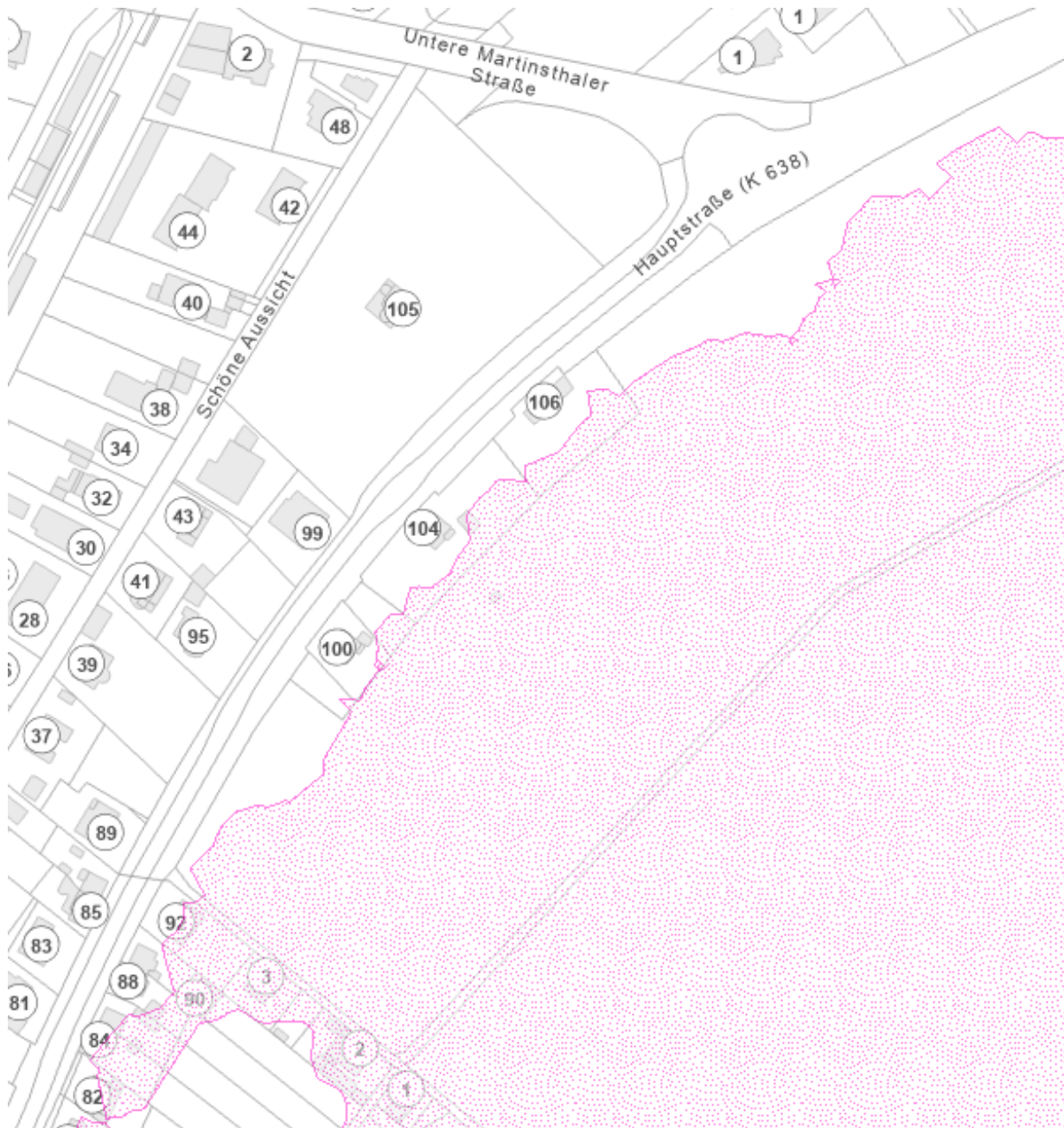
[Quelle: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].

Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung vom 26.07.2016 (verordnet vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Wirkung ab 13.09.2016, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 37/2016, S. 973) sind zu beachten, so insbesondere die des § 6 („Verbote in der Zone B zum quantitativen Schutz“), hier die Abs. 1 und 2. Die Verordnung ist (u. a.) beim Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf (Mühlstraße 40, 65396 Walluf) während der Dienstzeiten von jedermann einsehbar.

Das Satzungsgebiet liegt bereits deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins. Allerdings ist bei konkreten Planungen folgendes zu berücksichtigen:

- In die südöstlichen Ränder der drei Grundstücke des Geltungsbereiches ragen die nordwestlichen Ränder eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hinein.

[Quelle: <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].



**Abb. 4:** Ausdehnung des „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG im Bereich der Satzungsgebietes (s. Aufdrucke „100“, „104“ und „106“) (unmaßstäblich).

[Quelle: <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.08.2024]

Gemäß § 78b Abs. 1 S. 2 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

*„1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend“; (...)*

- *Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, in den das besagte Risikogebiet von Südosten (teilweise nur sehr kleinflächig, teilweise bis zur Hälfte der Grundstücks-tiefen) hineinragt (die hier unmaßstäbliche Darstellung ist relativ grob, zumal für diese Themen-karten kein größerer Maßstab als M. 1:2.500 verfügbar ist).*

*Es ist aber - bei Beachtung der nachfolgenden Aspekte sowohl für neue bauliche Anlagen als auch für den Bestand - sicher anzunehmen, dass der angemahnte Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden - angesichts der „niedrigen Wahrscheinlichkeit (d. h. seltener als alle 200 Jahre)“ einer möglichen Überschwemmung der Teilflächen hier gewährleistet werden kann, wobei dieses „Risiko“ selbstverständlich bei sämtlichen Planungen im Geltungsbereich zu beachten ist.*

*Aus dieser Lage resultiert jedoch das Erfordernis der frühzeitigen Überprüfung und erforderlichenfalls einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bauliche Anlagen sollen daher in den betroffenen Teilflächen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollen im Rahmen von konkreten Planungen beachtet bzw. realisiert werden.*

---

[Aussagen zur Starkregengefährdung s. Kap. 4.3, Unterpunkt „Schutz vor Starkregenereignissen“.]

• **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich zu melden. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf diese Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege ist derzeit das Erfordernis einer kompletten Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände nicht ersichtlich.

Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgenden Maßgaben sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

➤ *Die vorstehenden Erläuterungen wurden in den Satzungstext (unter „Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“) aufgenommen, um Grundstückseigentümer / Bauverantwortliche frühzeitig darauf hinzuweisen. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange sind auszuschließen.*

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### **4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund**

- **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind bisher nicht bekannt.

Für ein Bauvorhaben im Festlegungsgebiet können daher spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung etc. zu erhalten. Dies obliegt den Bauverantwortlichen.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)

zu berücksichtigen.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung nicht bekannt.

Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Rheingau-Taunus-Kreises zu benachrichtigen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Grundstückseigner / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Walluf, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen im *Geologie viewer* des HLNUG in der Erdbebenzone 0 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind). Es wird der Geologischen Untergrundklasse T zugeordnet (empfohlen) - dies ist der Übergangsbereich zwischen den Untergrundklassen R (=felsenartiger Gesteinsuntergrund) und S (=tiefe Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

(Quelle: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 01.08.2024).

- **Schutz vor Starkregenereignissen**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.

Gemäß den (auf der homepage der Gemeinde Walluf abrufbaren) Risikokarten sowie den Starkregengefahrenkarten für die Gemeinde Walluf für drei simulierte Regenereignisse ist im Satzungsgebiet selbst bei *„außergewöhnlichen“* Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 7, mit dem statistisch einmal in 100 Jahren zu rechnen ist) abschnittsweise (im mittleren der drei bebauten Grundstücke, dort östlich des Hauptgebäudes) mit Überflutungen von bis zu 25 cm Höhe zu rechnen.

Eine *„Betroffenheit der Gebäude (Wasserstand nahe der Außenkante)“* wird in der Risikokarte bei diesem Szenario im Geltungsbereich überwiegend als *„gering (unter 10 cm)“* eingestuft, bei dem Nebengebäude auf Flurstück 82/9 und dem Hauptgebäude auf Flurstück 82/10 jedoch als *„mäßig (10 - 30 cm)“*.

[Quellen: <https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/gefahrenkarten/> sowie <https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/risikokarten/>; letzter Abruf jeweils: 01.08.2024].

Daher wird Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die vorliegende Satzung ändert die bisherige Situation diesbezüglich nicht.

Links mit Informationen zum Thema Starkregen und Eigenvorsorge können der gemeindlichen homepage [<https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/>] entnommen werden.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

## 5. Erschließung

Sämtliche Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Elektrizität, Kommunikationsmedien etc.) sowie Entsorgungsanlagen (Abwasser) sind – soweit sie auf den drei bebauten Anwesen nicht bereits vorhanden sind – im Falle von evtl. baulichen Vorhaben mit relativ geringem Aufwand durch kurze Erweiterungen bzw. durch einen Anschluss an die in der Hauptstraße in vollem Umfang vorhandenen Leitungen herzustellen. Diese sind auch durchweg ausreichend dimensioniert, um die jeweiligen Kapazitäten für diese relativ kleine künftige Innenbereichs-Fläche aufzunehmen.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Anwesen des Satzungsgebietes erfolgt über die an den Geltungsbereich angrenzende und zu diesem Zwecke hinreichend dimensionierte Hauptstraße (K 638).

## 6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise müssen sich bei Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nach der Umgebung richten, in welche das Gebiet durch die Satzung 'einbezogen' wird. Demnach sind im Plangebiet gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gleichwohl können in einer solchen Satzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB - analog zu einem Bebauungsplan - "einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden".

Dies geschieht in vorliegender Planung in einem sehr geringen (und insbesondere der örtlichen Situation neben einem Vogelschutzgebiet angemessenen) Umfang, um in diesem Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur freien Landschaft einige zum Vogelschutz wesentliche Parameter zweifelsfrei festzulegen.

Nachfolgend werden die (in Ergänzung der Planzeichnung) getroffenen planerischen und **textlichen Festsetzungen** aufgelistet (*kursiv*) und einzeln begründet.

Hier wird zunächst die einzige **planungsrechtliche Festsetzung** erläutert.

### 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 1.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

*In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Festlegungsgebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.*

*Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).*

*Insbesondere sind jegliche Abstrahlungen in die südwestlich bis nordöstlich folgenden Gebiete des Außenbereiches zu vermeiden.*

*Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.*

*Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.*

- Diese zur Beleuchtung getroffenen Vorgaben werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vor allem aus tierökologischen sowie aus immissionsschutzrechtlichen und aus landschaftsästhetischen Gründen festgesetzt.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert, wobei dies im vorliegenden Fall eben die Flächen eines Vogelschutzgebietes betrifft, das vor derartigen unnatürlichen Einwirkungen so weit wie möglich geschützt werden soll.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

Als einzige **bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung - HBO) werden die (wenigen) folgend aufgeführten Vorgaben zur **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** getroffen, damit diese dem Satzungsgeber wichtig erscheinenden Auflagen den Bauverantwortlichen frühzeitig bekannt sind und auf Baugenehmigungsebene nicht mehr zur Disposition stehen.

**1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**  
(§ 91 Abs. 1 Nrn. 3-5 und Abs. 3 HBO)

*1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.*

- Das festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden. Ähnliches gilt für die Verwendung von Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä.; daher werden auch diese ausgeschlossen, sofern sie nicht zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen verwendet werden. Auch dies dient sekundär auch den hier wichtigen Vogelschutz-Belangen, da derartige Kunststoffelemente keinen (Sekundär-)Lebensraum für Vogelarten darstellen können, sondern mehr oder weniger „biologisch tot“ sind.

Zur zeichnerischen Darstellung ist die **Planurkunde** im Maßstab 1 : 500) beigelegt.

Darin sind - neben den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen - **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** an den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches zur freien Landschaft hin festgesetzt.

- Für die frühere Nutzung des Anwesens Hauptstraße 106 durch einen Verein war durch die Wasserwerke Schierstein eine befristete Zufahrtmöglichkeit über die östlich folgende Fläche des Vogelschutzgebietes (auch Wasserschutzzone I) genehmigt worden. Im Falle einer Nutzungsänderung soll dies jedoch künftig ausgeschlossen werden, um den Störungsgrad für das Vogelschutzgebiet zu mindern.

Öffentliche oder private Wege oder gar Straßen sind in Richtung der betroffenen Restriktionsbereiche ohnehin nicht vorhanden.

Eine erkennbare (oder gar unvertretbare) Einschränkung für die beiden anderen Grundstücke ist nicht gegeben, da diese hinreichend über die Hauptstraße erschlossen sind, wie es für das genannte Anwesen im Nordosten künftig auch erfolgen soll.

Die Festsetzung erscheint daher nicht nur vertretbar, sondern hier auch sinnvoll bzw. geboten, um die hoch zu gewichtenden Belange des Vogelschutzes und des Trinkwasserschutzes, aber auch die des Freiraumschutzes in der Rheinaue künftig besser berücksichtigen zu können.

## **7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes**

Für sämtliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die keine Kategorien der Bauleitplanung darstellen, sind keine Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB oder die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erforderlich.

Bei einer Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - abweichend von den Vorgaben für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - nicht abzuarbeiten, und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Satzungsgebietes und der näheren Umgebung**

Eine Kurzbeschreibung des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung ist bereits in Kap. 3 erfolgt; darauf sei hier verwiesen.

Darüber hinaus sei auf die entsprechenden Erläuterungen im Rahmen des bereits erwähnten Fachbeitrages Artenschutz und Natura 2000 (VIRIDITAS 2024; = Anlage 1 zur vorliegenden Begründung; Quellenangabe s. o., hinter dem Inhaltsverzeichnis) verwiesen.

### **7.2 Bewertung des Satzungsgebietes aus Sicht des Artenschutzes sowie im Hinblick auf das angrenzende Vogelschutzgebiet**

Die folgenden Bewertungen und sonstigen Aussagen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen einer querschnittsorientierten Begehung am 24.07.2024 durch das Büro VIRIDITAS. Dabei wurde das im Untersuchungsgebiet existierende Biotoptypenspektrum hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft. Außerdem wurden alle im Gebiet und dessen Randbereichen vorkommenden Strukturen sowie das entsprechende Grundstück begutachtet und daraus eine (für den gebotenen Differenzierungsgrad für diese Satzung angemessene) Abschätzung des Habitatpotenzials vorgenommen.

Es war dabei zu unterscheiden zwischen

- a. den Auswirkungen der vorliegenden Satzung (die per se noch keine Eingriffe bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich den rechtlichen Status des Gebietes in einer Weise festlegt, dass Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind), und
- b. den Auswirkungen, die bei konkreten baulichen oder strukturellen Veränderungen ggf. auftreten können.

### **7.2.1 Potenzialabschätzung Artenschutz und Natura 2000 im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Festlegungssatzung**

Hierzu führt der Fachbeitrag folgendes (in Kap. E) aus:

*„Bei der geplanten planungsrechtlichen Sicherung der Fläche zur Zuordnung in den Innenbereich im Rahmen der Erstellung einer Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kommt es zu keinerlei baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen. Der bauliche Bestand sowie die aktuelle Nutzung des Gebiets bleiben entsprechend auf dem aktuellen Stand erhalten. Durch die Zuordnung der Fläche zum Innenbereich nach § 34 BauGB ändern sich lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zukünftiger Eingriffe.*

*Die Erstellung der Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB führt somit zu keiner Betroffenheit streng oder europarechtlich geschützter Arten nach § 44 BNatSchG, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Zielarten (VSG) und somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets gemäß § 34 BNatSchG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie.*

***Eine Betroffenheit streng oder europarechtlich geschützter Arten nach § 44 BNatSchG sowie negative Auswirkungen auf das europäische Vogelschutzgebiet VSG 5914-450 'Inselrhein' können aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden“.*** (VIRIDITAS 2024, S. 5).

Aus diesem Beitrag geht somit hervor, dass **alleine durch die Tatsache, dass die vorliegende Satzung zur Rechtskraft geführt** und damit lediglich der planungsrechtliche Status der drei bereits bebauten und seit langem genutzten Grundstücke geändert wird, naturgemäß **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura2000-Gebietes bestehen** (können).

Denn über die rein artenschutz-fachliche Bewertung (die in den Kap. F und G des Beitrages ausführlich dargelegt werden; dazu s. auch nachfolgendes Unterkapitel) hinaus ist anzumerken, dass die vorliegende Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich den rechtlichen Status des Gebietes in einer Weise festlegt, dass Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Da jegliche Vorhaben im Geltungsbereich bisher als Außenbereichs-Vorhaben zu beurteilen sind, sind sie bisher soweit bereits zulässig, wie der Rahmen des § 35 BauGB dies ermöglicht.

Da durch die Satzung also auch kein potenzieller Eingriff vorbereitet wird, sondern die bisherige Außenbereichsfläche (die im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist) zum Innenbereich erklärt wird, können durch die Satzung und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten alleine keine Beeinträchtigung der Schutzziele gegeben sein. Vielmehr sind potenzielle Beeinträchtigungen dieser Erhaltungsziele und des Schutzzwecks im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB für konkrete Vorhaben zu prüfen.

Dazu werden in der Potenzialabschätzung (insbesondere in den Kap. G und H) bereits relativ genaue Hinweise aufgeführt (dazu s. nachfolgendes Unterkapitel).

### **7.2.2 Potenzialabschätzung Artenschutz im Rahmen von künftigen baulichen oder strukturellen Veränderungen im Plangebiet**

Die bewertende Bestandsaufnahme des Gutachter-Büros ergab, dass pauschal (gemäß § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG) geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit im Gebiet nicht vorkommen.

Die querschnittsorientierte Begehung ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Vögel sowie Reptilien besteht und daher bei wesentlichen Änderungen der Grundstücke

bzw. Neu- und Anbauten dezidierte Untersuchungen der jeweiligen potenziell betroffenen Artengruppen durchzuführen sind.

Die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen kann mangels geeigneter Lebensräume bzw. Habitat- und Vernetzungsstrukturen hingegen vorerst ausgeschlossen werden – dies ist in Kap. F. des Fachbeitrages (VIRIDITAS 2024, S. 5-9) nachvollziehbar erläutert und begründet.

Die Untersuchung der drei genannten Artengruppen kam zu folgenden Ergebnissen:

- Säugetiere (hier: Fledermäuse):

Im Bereich der Wohnbauflächen und der gehölzbestandenen Gärten und Gartenbrachen befinden sich etliche Bäume und Gebäude, die Potenzial als Fledermausquartiere aufweisen. Das Gebiet wird auch als fakultatives Jagdhabitat genutzt ohne direkten Bezug zum Boden. Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei baulichen Veränderungen im Gebiet als Jagd- und Fluggebiet erhalten.

Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG von Fledermäusen ergibt sich somit aber lediglich bei Bauvorhaben, welche von Fledermäusen genutzte Gebäude oder Bäume betreffen. Sie ist abhängig von den baulichen Veränderungen sowie möglichen Abrisstätigkeiten und Rodungsarbeiten.

➤ Aus diesem Grund ist „*bei baulichen Veränderungen, bei geplanten Abrissarbeiten oder Gehölzbeseitigungen an Gebäuden, die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen*“ (VIRIDITAS 2024, S. 10).

[Anmerkung: Dieses Erfordernis ist allerdings eine ohnehin - zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG – gültige gesetzliche Vorgabe, die ohnehin bei diesen Tätigkeiten zu berücksichtigen ist und nicht durch die Satzung bewirkt wird].

- Vögel

Der Geltungsbereich, insbesondere die gehölzbestandenen Bereiche, sowie einige der Bestandsgebäude werden von zahlreichen europarechtlich geschützten Vogelarten genutzt. Aufgrund der Ergebnisse der querschnittsorientierten Begehung ist nicht auszuschließen, dass streng geschützte Arten und Arten mit wiederkehrender Nistplatznutzung unmittelbar im Bereich des Plangebiets brüten.

Das betroffene Gebiet und dessen umliegenden Gehölze spielen für die vorkommenden Arten eine gewisse Rolle als Brut- und Nahrungshabitat. Es kommen die typischen Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, der Gehölze und des Halboffenlands vor. Der Großteil der potenziell vorkommenden Vogelarten ist als häufig vorkommende Brutvögel einzustufen. Sie sind an einen jährlichen Nistplatzwechsel angepasst. Die nähere Umgebung weist in weiten Bereichen hochwertige Lebensräume für die nachgewiesenen Arten auf, sodass diese problemlos auf Habitats im direkten Umfeld ausweichen können.

Es kann bei den allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.

➤ Gebäudeabrisse bzw. große bauliche Veränderungen haben jedoch, ohne vorherige Prüfung, lediglich außerhalb der Brutperiode von 01.10. bis 28./29.02 zu erfolgen.

„*Bei einer Beseitigung von Gehölzen in der Winterperiode (Oktober - Februar) und einer Beseitigung der Gras- und Krautvegetation (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) ebenfalls in diesem Zeitraum kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden. Hiervon ausgeschlossen sind jedoch Gehölze (Höhlenbäume) mit Habitateignung für Arten mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.*

*Um eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten bzw. in ihrem Bestand rückläufige oder bedrohte Vogelarten ausschließen zu können, sind die Grundstücke des Geltungsbereichs, in denen bauliche Veränderungen geplant bzw. vorgesehen sind, im Vorfeld nochmals dezidiert auf das Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Da es sich bei der vorliegenden*

*Prüfung lediglich um eine Potenzialabschätzung der vorhandenen Lebensraumstrukturen handelt und nicht klar ist, wann es zu baulichen Veränderungen kommt, ist eine erneute Prüfung der einzelnen Grundstücke (...) im Vorfeld zwingend erforderlich.“ (VIRIDITAS 2024, S. 11).*

- Reptilien

Das Plangebiet bietet der Artengruppe Reptilien in Teilbereichen geeignete Habitatbedingungen. Während der querschnittsorientierten Begehung wurde ein Nachweis der streng geschützten Zauneidechse - gleichwohl knapp außerhalb des Gebietes - erbracht. Auch das (künftige) Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Plangebiet ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Art kommt nachweislich im räumlichen Zusammenhang vor.

➤ Aufgrund des Nachweises der Eidechsen ist das Grundstück, Gem. Niederwalluf, Flur 10, Nr. 82/10 (Hauptstraße 106) „bei baulichen Veränderungen nochmals dezidiert zu prüfen“ (VIRIDITAS 2024, S. 11).

- Amphibien

Das Vorkommen geschützter Amphibienarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Arten jedoch ausschließlich um besonders geschützte Arten handelt. Zu den Arten, für welche das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum darstellt, zählen bspw. Teichmolch, Gras- und Teichfrosch. Gesicherte Aussagen zum Vorkommen von Amphibien können jedoch erst nach Durchführung einer dezidierten Untersuchung dieser Artengruppe gemacht werden.

- Sonstige Arten(gruppen)

Für streng geschützte bzw. herausragende Arten aus anderen als den oben erörterten Artengruppen besitzt das Untersuchungsgebiet nach aktueller Einschätzung keine oder nur bedingt geeignete Lebensvoraussetzungen.

### **7.2.3 Potenzialabschätzung Natura 2000 im Rahmen von künftigen baulichen oder strukturellen Veränderungen im Plangebiet**

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen aus dem Gutachten werden infolge der Lage des Gebietes direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet in erster Linie indirekte Auswirkungen als möglich erachtet. Sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes nicht mit Sicherheit auszuschließen, so ist die formale Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich (zunächst Vorprüfung).

➤ „Erhebliche Beeinträchtigungen durch bauliche Veränderungen, wie bspw. Bau-, Sanierungs- oder Abrissvorhaben sowie sonstigen Nutzungsänderungen, auf das europäische Vogelschutzgebiet VSG 5914-450 'Inselrhein' können aus fachgutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden und sind vor Realisierung zwingend in einem ersten Schritt im Rahmen einer Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung abzu prüfen“ (VIRIDITAS 2024, S. 12).

[Anmerkung: Auch dieses Erfordernis ist allerdings eine ohnehin gültige Vorgabe zur Wahrung der europarechtlich begründeten Schutzzwecke des Natura2000-Gebietes, die bei Maßnahmen in oder in Nachbarschaft zu dem Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen ist und nicht durch die Satzung bewirkt wird].

## **7.3 Zusammenfassende Beurteilung der arten- und naturschutzrechtlichen sowie der sonstigen Umweltbelange**

Die Empfehlungen aus der Potenzialabschätzung, wie im Falle von baulichen Veränderungen, wie bspw. Bau-, Sanierungs- oder Abrissvorhaben sowie sonstigen Nutzungsänderungen vorzugehen ist, werden als Hinweise in den Satzungstext übernommen.

Diese in den letzten beiden Unterkapiteln genannten Erfordernisse entsprechen allerdings aus Sicht des Artenschutzes (Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) sowie im Hinblick auf die Natura 2000-Verträglichkeit (Erfordernis einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung) den ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben bei solchen Maßnahmen auf Flächen in dieser Lage und mit einem solchen Artenpotenzial.

**Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände - Tötungsverbot, Beeinträchtigerungsverbot etc. (s. Kap. B) - ebenso wie die Natura 2000-Vorgaben (ebda.) sind allerdings ohnehin immer zu beachten und unmittelbar geltend.**

Sie werden im Fachbeitrag und auch an dieser Stelle bzw. im Satzungstext „*lediglich aufgeführt, um auf diese Notwendigkeit „an prominenter Stelle“ (als Anlage zur Festlegungssatzung) hinzuweisen und eine entsprechende Transparenz für die künftigen Anwender dieser Satzung zu sichern*“ (VIRIDITAS 2024, S. 13).

Dies sowie die sonstigen Naturschutz- und Umweltbelange sind im Rahmen von Vorhaben, die künftig nach § 34 BauGB zu regeln und zu genehmigen sind, frühzeitig zu berücksichtigen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Fläche zur Zuordnung in den Innenbereich im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bewirkt allerdings noch keine baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen. Der bauliche Bestand sowie die aktuelle Nutzung des Gebiets bleiben entsprechend auf dem aktuellen Stand erhalten.

**Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Vorgaben und / oder negative Auswirkungen auf das europäische Vogelschutzgebiet im Rahmen der vorliegenden Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können daher – wie im „Fazit“ des Fachbeitrages (Kap. I., S. 13) ausdrücklich bestätigt - ausgeschlossen werden.**

Ausführlichere Aussagen finden sich in dem Fachbeitrag (s. Anlage) – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Unabhängig von der fachgutachterlichen Bewertung werden in der Satzung aber bereits Festsetzungen getroffen, welche dazu dienen, bisherige (vorhandene und potenziell mögliche) Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des VSG sogar zu verringern. Durch die vorliegende Satzung ergibt sich somit diesbezüglich sogar eine Verbesserung gegenüber dem Status quo:

- So sichert die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der gesamten Grenze zum Vogelschutzgebiet, dass künftig keine Fahr- und Gehbewegungen (mit der Folge der Störungen von Vogelarten durch Bewegungsunruhe sowie durch unmittelbare Störung von Rast- oder gar Brutstätten - mehr stattfinden, während bisher eine Anbindung an das Anwesen Hauptstraße 106 durch das Vogelschutzgebiet erfolgt.
- Zudem sichert die Festsetzung einer umweltfreundlichen bzw. tierökologisch schonenden Beleuchtung, dass keine Abstrahlungen in das Vogelschutzgebiet durch Mastleuchten o.ä, optische Störungen durch Lichtemissionen in Richtung des Schutzgebietes zulässig sind.

## **8. Umsetzung der Planung**

### **8.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Anwesen Hauptstraße 106 im Nordosten des Geltungsbereiches ist Eigentum der Gemeinde Walluf. Die übrigen beiden zur Festlegung als Innenbereich vorgesehenen Grundstücke (Hauptstraße 100 und 104) befinden sich in Privatbesitz.

## **8.2 Bodenordnung**

Infolge der vorstehend genannten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und aufgrund der Tatsache, dass die Planfläche lediglich förmlich (konstitutiv) dem Innenbereich zugeordnet ist, ist kein bodenordnendes Verfahren erforderlich.

## **8.3 Kosten, Finanzierung**

Die anteilige Kostentragung für Planungen, Gutachten etc. für die vorliegende Satzung werden von der Gemeinde Walluf getragen.

Evtl. Maßnahmen zur Erschließung und / oder zur Realisierung von Um- oder Neubauvorhaben im Geltungsbereich sind - unverändert - von den jeweiligen Grundstückseigentümer(inne)n zu tragen.

---

### **Anlage:**

s. Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis.

---