

# **GEMEINDE WALLUF**

Bebauungsplan

**„Kressboden, Erweiterung Teil II“**

Umwelbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Email: [info@walluf.de](mailto:info@walluf.de)

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Walluf  
Mühlstraße 40  
65396 Walluf

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/12-2023/1

Dokument-Nr.: 2023/1083632

Ihr Zeichen: Planungsbüro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
Ihre Nachricht vom: 5. Juli 2023  
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon: +49 6151 12 5216  
Fax: +49 6151 12 8949  
E-Mail: [Felix.Machus@rpda.hessen.de](mailto:Felix.Machus@rpda.hessen.de)  
Datum: 7. August 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Walluf im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanentwurf "Kressboden, Erweiterung Teil 2"  
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kressboden, Erweiterung Teil 2" beabsichtigt die Stadt Walluf eine planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des gleichnamigen Gewerbegebiets „Kressboden Erweiterung Teil II“ zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung und in kleinen Teilen in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Darüber hinaus liegt das Plangebiet zu kleinen Teilen innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

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

### **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

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

#### **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone B4 - neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen und in der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 414-001) für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden.

Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen für das Heilquellenschutzgebiet 414-005 vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) und für das Wasserschutzgebiet 414-001 vom 07. März 2002 (StAnz: 19/2002, S. 1773 ff) sind zu beachten.

### **a. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

## **2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Im Bebauungsplan ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, was vorliegend nicht der Fall ist. Andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwagmangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethoden sind in der Arbeitshilfe: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Februar 2011, ISBN 978 – 89274 – 330 – 9 dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) heruntergeladen werden: [https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=deschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Kurzfassung\\_Web.pdf](https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=deschutz_in_der_Bauleitplanung_Kurzfassung_Web.pdf) (hlnug.de).

Darüber hinaus liegen beim HLNUG Informationen über die Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen vor. Mit dem „BodenViewer Hessen“ steht ein großer Teil der vorliegenden Daten zu Bodeneigenschaften und –funktionen als interaktive Kartenanwendung im Internet frei zur Verfügung. Hier werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt. Unter dem Punkt „BodenSchutz in der Planung“ kann eine flächenbezogene Gesamtbewertung (aller) Bodenfunktionen abgerufen werden: <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>.

### **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernates bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Verfahren.

### **4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Grundsätzlich bestehen gegen den vorgestellten Bebauungsplan aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 2,5 „Wasserrechtliche Festsetzungen“ soll das gespeicherte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in einem vom Trinkwassernetz getrennten Netz im Gebäude zu verwenden. Hier sollte das Wort oder in das Wort und geändert werden um eine ganzjährige Nutzung des Niederschlagswassers zu realisieren. Abflussspitzen im öffentlichen Kanalnetz können dadurch nicht vermieden werden, aber durch die Brauchwassernutzung wird Trinkwasser gespart.

Wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Schierstein bestehen qualitative Einschränkungen an die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, so dass das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen nicht ohne Vorbehandlung zur Versickerung gebracht werden könnte.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einem Entwässerungskonzept gemäß DWA A 102 (2) darzulegen. Einer Einleitung des Wassers in den Mischwasserkanal kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Für diesen Fall ist ein gedrosselter Abfluss und ein Nachweis für die Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Regenentlastung vorzulegen.

### **5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

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

### **6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Die vorgelegten Unterlagen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Betriebswohnungen sind mit entsprechendem Schallschutz vor Verkehrslärm (B 42, Bahnlinie) zu schützen.

## 7. Dezernat IV/Wi 44 – 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 seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

### **III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

#### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

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-)

#### **C. Hinweise**

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Felix Machus

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de)



RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Gemeinde Walluf
3. Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
Büro für Städtebau und Siedlungswesen

## DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**  
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**  
Raum: 1.310 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-506  
Telefax: 06124 510-18506  
E-Mail: [Ivonnie.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonnie.umhauer@rheingau-taunus.de)  
E-Mail: [Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen: FD III.4-80-BP-02141/23

Datum: **10. August 2023**

Grundstück

### Walluf

Gemarkung

Niederwalluf

Vorhaben

17 NW 31.1 - Gewerbegebiet Kressboden, Erweiterung Teil II in Niederwalluf

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss:** **ST-GF-** Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

### Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport  
und Kultur

**Fachdienst II.7**

Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst IV.2**

Umwelt

**Fachdienst III.3**

Brandschutz

**Fachdienst III.4**

Bauaufsicht/Denkmalsschutz

**Fachdienst III.5**

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

**Fachdienst III.6**

Verkehr

**Fachdienst II.JHP**

Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

### Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Servicezeiten:** Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

**Postanschrift:** Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

**Internet:** [www.rheingau-taunus.de](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://www.rheingau-taunus.de/datenschutz)

**Konto der Kreiskasse:** Naspa Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



**Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. 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 IV.2 – Umwelt (100877-23-wi):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB ist darzulegen. Eine Flächenbilanzierung nach der Hess. Kompensationsverordnung zur Ermittlung des Ausgleichsvolumen wird empfohlen.

Notwendige Ersatzmaßnahmen sind auf ihre Verfügbarkeit einschließlich Abfrage im Natureg Viewer Hessen zu überprüfen. Die jeweiligen Flächen sind im Bestand zu erfassen und ein Entwicklungsziel in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.

**ArtenSchutz:**

Wir weisen einerseits auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 (5) BNatSchG hin, die alle europäischen Vögel und die Anhang IV-Arten der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) betreffen, die je nach Biotopausstattung des Plangebietes und seines Wirkumfeldes in unterschiedlicher Artenzusammensetzung zu erwarten sind. Um zu einer planerisch verwertbaren Aussage zu gelangen, sind insbesondere folgende Punkte abzuarbeiten:

- Abfrage der Kenntnisse über die genannten Arten bei den anerkannten Naturschutzverbänden oder sonstigen Fach- und Ortskundigen.
- Abfrage der Natis-Daten in Natureg beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (landesweite Artendaten) sowie bei der Staatlichen Vogelschutzwarte und deren Ortsbeauftragten für alle Anhang IV-Arten und Vögel.
- Für Vögel und Anhang IV-Arten, für die im Planungsgebiet und dessen Wirkumfeld geeignete Lebensräume existieren, sind eigene qualifizierte Erhebungen mit jeweils adäquater Methodik vorzunehmen. Soweit die ökologische Funktion von den Folgen der Planung betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr erfüllt wird, sind vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, damit nicht in einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand hineingeplant wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang so zu konzipieren, dass es keine Unterbrechung der spezifischen ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gibt. Der "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" gibt weitere Hinweise.

### **3. Untere Wasserbehörde:**

#### **Zur Zulässigkeit von Betrieben mit Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet Schierstein, Zone III:**

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt einen Hinweis darauf zu geben, dass für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besondere Anforderungen gelten. Die Anforderungen sind in § 49 Anlagenverordnung (AwSV) geregelt.

Der Hinweis könnte z.B. unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1.2 Ausschluss bestimmter Arten der Nutzung, oder unter den Hinweisen, Ziffer 1. Wasserschutzgebiete, aufgenommen werden.

#### **Zu den Verboten im Wasserschutzgebiet Schierstein, Zone III:**

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt unter Hinweise, Ziffer 1. Wasserschutzgebiete, als weiteres Beispiel aufzunehmen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen verboten ist.

### **Stellungnahme des Fachdienstes 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 Feuerwehrzufahrt 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 (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und  $\leq$  2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### **Hydranten**

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

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

1. Bei Durchsicht der textlichen Festsetzungen und der Legende ist aufgefallen, dass diese von dem Inhalt des Bebauungsplanes „Kressboden, 1. Änderung“ abweichen. Dies betrifft konkret folgende Punkte:  
In der Legende fehlt der „Schutzstreifen 110 kV“ gem. Planeinschrieb. Wir empfehlen dies zu ergänzen, gem. der Legende im v. g. Bebauungsplan „Kressboden 1. Änderung“. Die Kennzeichnung der Schutzstreifen ist in der Legende lediglich im Zusammenhang mit den Lärmpiegelbereichen dargestellt, ohne Erläuterung.
1. Die Baufenster im Bereich der v. g. Schutzstreifen enthalten lediglich die Festsetzung „zul. Bauhöhe 7,00 m“. Wir empfehlen weitere Festsetzungen durch Planeinschrieb zu ergänzen, entsprechend der übrigen Baufenster, sowie textliche Festsetzungen, incl. konkrete Festsetzungen zur Bauhöhe.
2. Wir empfehlen unter der Festsetzung Nr. 5.1 eine konkrete Aussage zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen innerhalb/ausserhalb des Baufensters zu treffen. Die dort beschriebenen „Flächen für

„Vorgärten“ sind in der Legende aufgeführt, aber im Plan nicht enthalten/gekennzeichnet und untypisch für ein Gewerbegebiet.

3. Wir empfehlen unter der Nr. 2.2 die max. zul. Höhe der baulichen Anlagen klar zu definieren (max. Traufhöhe TH über Gelände?), siehe B-Plan Kressboden 1. Änderung. In diesem Zusammenhang sind die unterschiedlichen max. zul. Höhen zu den max. zul. Vollgeschossen aufgefallen, für max. IV Vollgeschosse von 114 m; 115 m bis zu 119 m. Wir empfehlen diese Festsetzungen zu prüfen und Festsetzungen zu Dachformen mit aufzunehmen.
4. Zur Festsetzung unter der Nr. 1.5 „...oberhalb des 4. Vollgeschosses...“ gehen wir davon aus, dass hier ab dem/im 4. Vollgeschoss gemeint ist, bei max. 4 zul. Vollgeschossen.
5. Bei der Festsetzung Nr. 10.4 zur Dachflächenbegrünung empfehlen wir Photovoltaik-Anlagen und unterschiedliche Dachformen (sofern zul.) zu berücksichtigen.
6. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht, gem. Planeinschrieb „GFL“ und Markierung, im Bereich der südwestlichen Flurstücke, fehlt in der Legende. Ebenso gibt es dazu keine textlichen Festsetzungen. Wir empfehlen dies entsprechend zu ergänzen.
7. Die südwestliche, gelb-weiß gestreifte Fläche, gekennzeichnet mit einem „W“, ist in der Legende nicht erläutert.
8. Wir empfehlen, den Bebauungsplan dahingehend zu prüfen, dass der Inhalt des Planes in der Legende und den textlichen Festsetzungen wiederzufinden ist.

Die v. g. Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

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

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine im Rahmen der vorgeschriebenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Wir weisen darauf hin, dass von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, eine eigene Stellungnahme einzuholen ist.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

**Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft**  
Herr Thielecke  
Biemsmaar 1  
53343 Wachtberg

Amt

Amt für den Ländlichen Raum,  
Umwelt, Veterinärwesen und  
Verbraucherschutz

Fachdienst

Landwirtschaft

Auskunft erteilt

Frau Hörter

Zimmer

19

Durchwahl

06431 296-5805 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5965

E-Mail

ka.hoerter@Limburg-Weilburg.de

**Besuchsadresse**

Nebengebäude Hadamar,

Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589  
Hadamar

Postanschrift und

Schiede 43, 65549 Limburg

Fristenbriefkasten

3.2 Tgb.-Nr. 27/23

Unser Aktenzeichen

Walluf

Städtebauliche

09. Aug. 2023

Arbeitsgemeinschaft

2. August 2023

### Bauleitplanung der Gemeinde Walluf, Bebauungsplan „Kressboden, Erweiterung Teil 2“

Hier: Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Herr Thielecke,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Wir bitten jedoch um Beachtung der folgenden Sachverhalte in der weiteren Planung:

- Die Kompensationsmaßnahmen zur Deckung eines verbleibenden Defizits nach Anrechnung der Maßnahmen im Baugebiet, werden Teilflächen des Geltungsbereiches nördlich der B42 und sonstige Ökokontoflächen angegeben. Diese Flächen und auch die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind zu konkretisieren. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll grundsätzlich auf Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.
- Im Regionalplan Südhessen (2010) wird der Gewerbeblächenbedarf für Walluf mit unter 5 ha angegeben. Durch die Realisierung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Kressboden“ werden 3,75 ha gewerbliche Bauflächen entstehen.

#### Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr  
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr  
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

#### Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM  
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI  
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 6105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE56XXX

#### Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

#### Internet

[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

#### Facebook

[www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/](http://www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/)

#### Instagram

[www.instagram.com/landkreis\\_limburg\\_weilburg/](http://www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/)

#### Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises ([www.landkreis-limburg-weilburg.de](http://www.landkreis-limburg-weilburg.de)). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Dieser ermittelte Bedarf und die schon beschlossenen Gewerbeflächen sind bei zukünftigen Planungen (bspw. „Walluf Ost“) zu beachten.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



Kathrin Hörter



Städtebauliche

18. Juli 2023

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
Biemsmaar 11  
53343 Wachtberg

Arbeitsgemeinschaft

Altneuzichen Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger

Durchwahl (0611) 6906-169

Fax (0611) 6906-137

E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 12.07.2023

## Bauleitplanung der Gemeinde Walluf, Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Kressboden-Erweiterung Teil 2“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befindet sich ein Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit sowie mehrere Fundstellen vorgeschichtlicher Perioden.

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

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine **geophysikalische Prospektion** (Magnetik) des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mücknerger  
Bezirksarchäologe