

# **STADT OESTRICH-WINKEL**

## **Stadtteil Oestrich**

**BEBAUUNGSPLAN**

### **Nr. 97 Nördlich Bürgerzentrum**

1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB

**WERTUNG DER ANREGUNGEN** STAND 17.06.2024

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Für den Bebauungsplan NR. 97 NÖRDLICH BÜRGERZENTRUM in der Stadt OESTRICH-WINKEL wurde nach § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerveranstaltung am 10.10.2023 im Bürgerzentrum der Stadt Oestrich-Winkel durchgeführt.

Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.09.2023 aufgefordert, bis einschließlich zum 19.10.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

### **1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 10.10.2023 um 18 Uhr in Form einer Bürgerveranstaltung im Bürgerzentrum der Stadt Oestrich-Winkel.

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ in Oestrich

11.10.2023

FB 6.61, Frau Schreiner

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ in Oestrich

Dienstag, 10.10.2023, 18.00 Uhr bis 18.45 Uhr

Multifunktionsraum, Bürgerzentrum Oestrich

Teilnehmende Personen:

Verwaltung: Erster Stadtrat (ESR) Sommer, Frau Schreiner (FB Bauen), Frau Niegel (Bauen), Frau Nikolai-Jagiela (Familienbüro), sowie Frau Bolkenius (Planerin) vom beauftragten Planungsbüro Hendel + Partner, Wiesbaden)

Publikum: 6 Personen (überwiegend Nachbarschaft)

Erster Stadtrat Sommer begrüßt die Gäste und übergibt das Wort an Frau Bolkenius vom Büro Hendel und Partner. Sie stellt die Planung anhand einer Präsentation, vgl. Anlage 1, kurz vor.

Neben dem bisherigen und weiteren Verfahrensablauf, wird der Inhalt der Planung erläutert.

Der heutige Termin ist vorgeschriebener Teil der frühzeitigen Beteiligung, bei der die Öffentlichkeit beteiligt wird. 85 Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbarkommunen werden ebenfalls noch bis zum 19.10.2023 beteiligt. Die eingehenden Stellungnahmen werden fachgerecht abgewogen und fließen in die Überarbeitung des Vorentwurfs ein. In der anschließenden förmlichen Beteiligungsrunde werden Öffentlichkeit, TÖB und Nachbarkommunen unter Monatsfrist/mind. 30 Tagen erneut beteiligt. Es findet eine erneute Abwägung statt. Die Abwägungsergebnisse beider Beteiligungsrunden werden der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Sofern sich keine relevante Änderung ergibt, kann der Bebauungsplan dann als Satzung beschlossen werden und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Baurechtsschaffung für die derzeit vor Ort provisorisch und befristet in Containern untergebrachte KiTa Kunterbunt, zudem soll auch eine Nutzung für die Verwaltung möglich sein. Der geplante Geltungsbereich wird mit einem Luftbild und Fotos vorgestellt. Ein Bestandsplan, der vor dem Bau der Container-KiTa erstellt wurde, dokumentiert den Biotopbestand vor deren Bau. Er dient als Basis für die Bewertung der Situation vor dem Bau. Erhalten bleiben sollen die Gehölzgruppe im Westen und ein Walnussbaum. Der Weinberg bleibt nicht erhalten.

Der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planung stellt Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan ist daraus zu entwickeln.

Der Bebauungsplanentwurf setzt eine Fläche für Gemeinbedarf von ca. 3175 m<sup>2</sup> fest, insgesamt umfasst er ca. 0,6 ha. Es werden verschiedene Maße zur baulichen Nutzung festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, das bedeutet 40% der Fläche sind überbaubar, hier ca. 1072 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die Flächen für die Stellplätze, die die GRZ bis auf 0,6

## NIEDERSCHRIFT DER BÜRGERVERANSTALTUNG VOM 11.10.2023

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ in Oestrich

erhöhen können, was hier dann ca. 1500 m<sup>2</sup> entspricht. Erlaubt sind bis zu 3 Geschosse und eine Frsthöhe von maximal 15 m. Da noch offen ist, wer Träger der geplanten KiTa wird, werden die Festsetzungen großzügig getroffen.

Die Erschließung erfolgt über den Paul-Gerhardt-Weg und den südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Feldweg, der teilweise ertüchtigt wird. Um im Bedarfsfall eine Erschließung der nördlich vom aktuellen Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, wurde das Baufenster entsprechend zurück genommen. Der entstehende Eingriff wird mit den Maßnahmen 1 bis 11 ausgeglichen. Ein 5m breiter Streifen zum benachbarten Weinberg ist wegen der Spritzmittel notwendig. Der Bau einer Zisterne ist wegen der Einleitbeschränkung festgesetzt. Ferner liegt eine Artenschutzprognose vor, hieraus resultieren ebenfalls Auflagen im Bebauungsplanentwurf.

Frau Bolkenius schließt den Vortrag ab mit der Ausschau auf das weitere Verfahren.

Herr Sommer bittet das Publikum um Fragen.

Herr G.: Wird die jetzige KiTa entfernt und dann neu gebaut?

Frau Bolkenius: Das ist eine logistische Frage, wie der Bau der neuen/ Abbau der Container und der laufende Betrieb der bestehenden Kita organisiert wird. Hier geht es um die Baurechtsschaffung.

Herr G.: Die Bepflanzungen bleiben erhalten?

Frau Bolkenius: Das Kirschgehölz und ein Walnussbaum bleiben erhalten. Für eine 4-gruppige KiTa sind ca. 1000m<sup>2</sup> Gebäudefläche plus Außenanlagen nötig.

Frau Nikolai-Jagiela: Das Kirschgehölz ist im Bestand vorhanden, westlich der Container-KiTa.

Frau Schreiner: Der gezeigte Bestandsplan zeigt den Bestand vor dem Bau der Container-KiTa. Dabei wurden die vorhandenen Biotope kartiert und in der Karte unterschiedlich dargestellt. Das dient als Basis für die Berechnung des benötigten Ausgleichbedarfs, der durch den Bebauungsplan entsteht. Gebaut werden kann dann auf der rosa Fläche innerhalb des Baufensters, das durch die blaue Linie begrenzt ist. Beim Neubau ist der laufende Betrieb der bestehenden KiTa logistisch zu berücksichtigen. Es liegt nahe, die Container bis Fertigstellung des Neubaus zu nutzen.

Herr: Zeitschiene?

Frau Bolkenius: Es müssen die Eingaben der TÖB abgewartet werden. Je nachdem, was kommt, kann es schnell oder langsamer gehen.

Herr G.: Was gebaut wird, muss doch bekannt sein?

ESR Sommer: Das ist bekannt, es soll eine KiTa gebaut werden, aber was und wie, wird noch auf politischer Ebene diskutiert.

Frau Bolkenius: Die Planung muss sich dann an den Bebauungsplan halten.

## NIEDERSCHRIFT DER BÜRGERVERANSTALTUNG VOM 11.10.2023

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ in Oestrich

Herr: Gibt es eine zeitliche Vorstellung, wann die neue KiTa steht?

Frau Niegel: Das ist ein anderes Verfahren, der Bebauungsplan hat nichts mit dem Bau der KiTa zu tun.

Herr: 5 Jahre? Wie ist sie geplant?

ESR Sommer: So schnell als möglich. Von 6 wurde auf 4 Gruppen in modularer Bauweise reduziert. Es hängt von Beratungsbedarf ab, wie viele Runden innerhalb des Parlaments noch beraten wird.

Herr: Der Bürgermeister hat zugesagt, dass die Baufahrzeuge nicht über die vorhandene Straße fahren werden, sondern durch die Weinberge geleitet werden.

Herr B.: Bisher ist es immer anders gekommen, dass scheint hier auch so zu sein. Erst warten, bis was konkret vorliegt. Hängt auch davon ab, wer im Rathaus das sagen hat.

ESR Sommer: Der Bedarf steht fest. Das hier ist die vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung.

Frau Schreiner: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Wie z. B. auch auf der gegenüberliegenden Seite. Der Bebauungsplan wurde vor dem Bau der Häuser aufgestellt und gibt den Rahmen für deren Bau vor. Wie die konkret aussehen steht vorher auch nicht fest.

Herr / Frau / Herr B.: Die Schule und das Bürgerzentrum wurden ohne Bebauungsplan erstellt. Haben damit schlechte Erfahrungen gemacht.

Frau Niegel: Die Bürgerinformation ist gesetzlich vorgeschrieben. Für diesen Verfahrensstand steht schon sehr viel Festsetzungen fest. Nach Sichtung der Stellungnahmen sind noch Änderungen möglich, z. B. statt 3 Geschossen 2 oder 4. Das ist dann im Rahmen der Offenlegung zu sehen.

Frau: Wie lange dauert der Bau? Lärm?

ESR Sommer: Es wäre unredlich konkrete Aussagen zu treffen, da das von der Baustoffverfügbarkeit abhängt. Vielleicht auf ein ¾ - 1 ¼ Jahr einstellen – aber das ist alles Spekulation.

Frau Niegel: Auch bei der Auslegung werden keine konkreten Aussagen zum Bau der KiTa enthalten sein.

Frau Bolkenius: Und sofern nach der Auslegung der Entwurf geändert wird, erfolgt eine erneute Auslegung.

Herr G.: Also ist der Baustellenverkehr losgelöst von diesem Verfahren?

ESR Sommer: Ja.

Herr G.: Für die Lieferung der Container wurde der Feldweg teilweise in Absprache mit den Winzern ertüchtigt, aber der übrige Baustellenverkehr lief über den Paul-Gerhardt-Weg. Wo sollen die Baustellenfahrzeuge denn vorbeifahren? Das sollte jetzt schon betrachtet und ggfls. der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Es muss auch mit den Winzern abgestimmt

## NIEDERSCHRIFT DER BÜRGERVERANSTALTUNG VOM 11.10.2023

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ in Oestrich

werden. Bürgermeister Tenge sagte, man muss sich keine Gedanken machen, aber es kam doch anders.

ESR Sommer: An der Rebhangstraße ist man auch auf die Bedürfnisse der Winzer eingegangen. Aber hier ist das noch verführt, da nicht bekannt ist, wie groß z. B. die Segmente etc. sind. Nehme die Info mit, dass die Anwohner vorher informiert werden.

Herr Sinß: Mehrere Fragen. Ist die mögliche Änderung des Flächennutzungsplans, die in der Beschlussvorlage steht, vom Tisch?

Frau Bolkenius: Im Flächennutzungsplan ist Gemeinbedarf Verwaltung ausgewiesen. Nach Rücksprache mit dem RP Darmstadt ist eine Änderung nicht notwendig.

Herr Sinß: Wurde für die konkrete Planung ein Architekturbüro mit der Planung beauftragt?

ESR Sommer: Nein.

Herr Sinß: Ist der Eigentümer des nördlich vom Geltungsbereich liegenden Grundstücks bekannt?

Frau Schreiner: Ja. Darf aber aus Datenschutz hier nicht genannt werden. Es gehört nicht der Stadt.

Herr Sinß: Sind dann 4 oder 6 Gruppen möglich?

Frau Bolkenius: Das ist nicht eine grundsätzliche Frage des Bebauungsplans, sondern, ob das gewünschte Gebäude z. B. in das Baufenster passt.

Herr: Werden dann für Verwaltung und KiTa 1 oder 2 Gebäude errichtet.

Frau Niegel: Wenn die baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden, sind sogar 3 Gebäude möglich.

ESR Sommer: Dazu gibt es dann eine Bürgerinformationsveranstaltung, wo Rückfragen möglich sind.

Da keine weiteren Fragen bestehen, endet die Veranstaltung um 18.45 Uhr.

## NIEDERSCHRIFT DER BÜRGERVERANSTALTUNG VOM 11.10.2023

Aus den Aussagen der Bürgerschaft ergeben sich keine Anregungen oder Bedenken, welche sich auf die Ebene der Bauleitplanung beziehen.

Ruth Schreiner

(Schriftführerin)

**KEINE STELLUNGNAHME**

- NR. 1 ABWASSERVERBAND MITTLERER RHEINGAU, Am Rüdesheimer Hafen, RÜDESHEIM
- NR. 5 KIRCHENGEMEINDE ST. PETER und PAUL, ELTVILLE
- NR. 6 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, Sparte Verwaltungsaufgaben, DÜSSELDORF
- NR. 12 VODAFONE NRW GmbH, KASSEL
- NR. 14 EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE OESTRICH-WINKEL
- NR. 15 FRAPORT AG, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 17 HANDWERKSKAMMER WIESBADEN, WIESBADEN
- NR. 18 HESSISCHER TOURISMUSVERBAND e.V., MARBURG
- NR. 19 HESSEN-FORST, Untere Forstbehörde, RÜDESHEIM AM RHEIN
- NR. 21 HESSISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT, Zentrale, WIESBADEN
- NR. 26 KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN-RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 28 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Bau- und Kunstdenkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 30 LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, Hauptverwaltung, KASSEL
- NR. 33 ORN GESCHÄFTSLEITUNG, MAINZ
- NR. 35 POLIZEISTATION RÜDESHEIM
- NR. 37 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT GmbH, TAUNUSSTEIN-HAHN
- NR. 39 STAATLICHES SCHULAMT FÜR DEN RHEINGAU-TAUNUS-KREIS UND DIE STADT WIESBADEN, WIESBADEN
- NR. 41 SYNA GmbH, ELTVILLE/MARTINSTAL
- NR. 42 TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GmbH, DARMSTADT
- NR. 43 WASSER- UND SCHIFFFAHRTSAMT BINGEN
- NR. 46 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN
- NR. 48 BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ IN HESSEN e.V., WETTENBERG
- NR. 50 DEUTSCHER GEBIRGS- UND WANDERVEREIN, Landesverband Hessen e.V., WEILROD
- NR. 51 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V., ECHZELL
- NR. 52 LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V., BAD NAUHEIM
- NR. 53 NATURSCHUTZUND DEUTSCHLAND LANDESVERBAND HESSEN e.V., WETZLAR
- NR. 54 SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, Bund zur Förderung der Landespflege Landesverband Hessen e.V., WIESBADEN

- NR. 55 VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V., WIESBADEN
- NR. 70 1. ERBBAURECHTSANGELEGENHEITEN  
2. STÄDTISCHER WALD, OESTRICH-WINKEL
- NR. 71 FAMILIENBÜRO / JUGENDPFLEGE UND KFK, STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 72 1. LIEGENSCHAFTSABTEILUNG  
2. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE, STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 73 STRASSENVERKEHRSBEHÖRDE, OESTRICH-WINKEL
- NR. 75 GEMEINDEVERWALTUNG SCHLANGENBAD
- NR. 77 STADTVERWALTUNG ELTVILLE
- NR. 80 STADTVERWALTUNG LORCH
- NR. 83 RHEINGAUWASSER GmbH, ELTVILLE-MARTINSTHAL
- NR. 85 ZWECKVERBAND RHEINGAU, OESTRICH-WINKEL
- NR. 86 RHEINGAUER WEINBAUVERBAND, Geschäftsstelle, OESTRICH-WINKEL
- NR. 89 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Gartendenkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 91 DEUTSCHE GIGANETZ GmbH, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 93 STRASSENBAU, OESTRICH-WINKEL

### **KEINE ANREGUNGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:

- NR. 7 DEUTSCHE BAHN AG, DB Immobilien, Region Mitte, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 10 DEUTSCHER WETTERDIENST, Referat Liegenschaftsmanagement, OFFENBACH
- NR. 11 DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 13 EISENBAHN-BUNDESAMT, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 16 DIREKTION BUNDESBEREITSCHAFTSPOLIZEI, FULDATAL
- NR. 38 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND, HOFHEIM
- NR. 40 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIB), Niederlassung West, WIESBADEN
- NR. 44 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 45 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 74 GEMEINDEVERWALTUNG HEIDENROD, HEIDENROD-LAUFENSELDEN
- NR. 76 STADTVERWALTUNG BAD SCHWALBACH
- NR. 78 STADTVERWALTUNG GEISENHEIM



- NR. 79 STADTVERWALTUNG INGELHEIM
- NR. 81 STADTVERWALTUNG NASTÄTTEN
- NR. 82 GEMEINDEVERWALTUNG KIEDRICH
- NR. 87 AMPRION GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen  
Bestandssicherung, DORTMUND

### **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Oestrich-Winkel die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Hessen Mobil  
 Straßen- und Verkehrsmanagement  
 Wiesbaden



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
 Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3St\_2023-035274

Stadtverwaltung Oestrich-Winkel  
 z. Hd. Frau Schreiner  
 Postfach 1205  
 65368 Oestrich-Winkel

Bearbeiter/in Florian Sterzel  
 Telefon (0611) 765 3835  
 Fax (0611) 765 3802  
 E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de  
 Datum 10. Oktober 2023

**Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrums“ im Ortsteil Oestrich  
 frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
 Ihr Schreiben vom 18.09.2023, Aktenzeichen 610-20/97/3/Sr**

**Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Schreiner,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 18.09.2023 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen  
 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
 Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Oestrich-Winkel bestehen seitens Hessen  
 Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen  
 Bebauungsplan nicht berührt.

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.

Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag

*N. Eckhardt*  
 Nadine Eckhardt

|     |  |    |     |
|-----|--|----|-----|
| BGM | Stadt Oestrich-Winkel<br>Der Magistrat |    | ESR |
| O   |  |    | ID  |
| Z   |  |    | F   |
| S   | EB                                     | OE | BD  |

**NR. 3 HESSENMOBIL, WIESBADEN**

**Zu 1.:**  
 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Zu 2.:**  
 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Negative Aus-  
 wirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs  
 sind nicht zu erwarten.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach  
Stadtverwaltung  
Postfach 1205  
65368 Oestrich-Winkel

**NR. 9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH,  
BAD KREUZNACH**

**REFERENZEN**

**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (christine.wust@telekom.de)  
**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062  
**DATUM** 19.09.2023  
**BETRIFFT** Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ im Ortsteil Oestrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 Pläne wurden gesichtet und zur Kenntnis genommen.

Die gewünschte Telekommunikationstrasse steht in den öffentlichen Straßen und Wegen zur Verfügung. Von der Aufnahme einer Festsetzung hierzu wird abgesehen.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Postanschrift: Postfach 91 001 Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Telefon: 06131 149-60501 | Telefax: 091 580131312 | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdul Mukesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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 Briefkopf 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

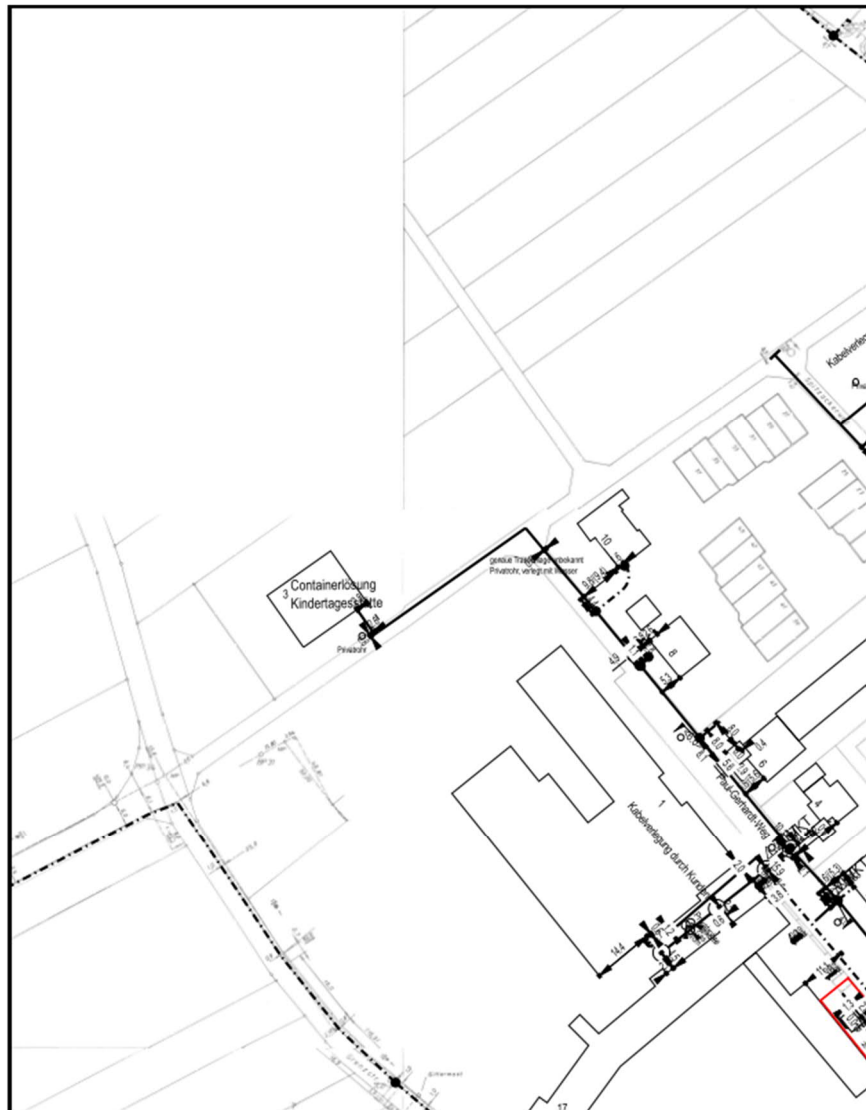
Christine Wust

## NR. 9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH, BAD KREUZNACH

Der Hinweis zur Beachtung des Merkblatts „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf eine koordinierte Abstimmung der zu beachtenden Punkte wird zur Kenntnis genommen.

NR. 9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH,  
BAD KREUZNACH



Die Trassenlage wird zur Kenntnis genommen.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Datum/Uhrzeit: 20.9.2023 08:06:16                  | Referenznr.: 7613381   |
| Paul-Gerhardt-Weg 3 65375 Oestrich-Winkel Oestrich |                        |
| PTI 12 Mainz / Wiesbaden                           |                        |
|  |                        |
| Maßstab: 1:1000                                    | gültig bis: 20.10.2023 |

Trassenauskunft Kabel



Sehr geehrte Frau Schreiner,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Bürgerzentrum“ im Ortsteil Oestrich eine Stellungnahme abgeben zu können und haben grundsätzlich keine Bedenken.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.

Wir regen an die Möglichkeit zu schaffen, E-Bikes aufzuladen.

Weiterhin regen wir an bei der Erschließung des Planbereichs die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren zu prüfen, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen an einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**  
Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik + International

**IHK Wiesbaden** | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de

## **NR. 23 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, WIESBADEN**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Anregungen zum Thema E-Mobilität sowie zur Verlegung von Leerrohren werden zur Kenntnis genommen. Diese sind nicht Gegenstand der Ebene der Bauleitplanung.



Stadtverwaltung Oestrich-Winkel  
Frau Ruth Schreiner  
Postfach 1205  
65368 Oestrich-Winkel

Aktenzeichen

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-109  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen 610-20/97/ 27/Sr  
Ihre Nachricht  
Datum 24.10.2023

**Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrums“ im Ortsteil Oestrich**

**hier:** Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

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

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

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

**NR. 27 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN,  
hessenARCHÄOLOGIE, WIESBADEN**

Die Hinweise der Denkmalfachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits unter C Hinweise, 1. Denkmalschutz in den Planunterlagen aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

**NR. 27 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN,  
hessenARCHÄOLOGIE, WIESBADEN**





LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung  
OESTRICH-WINKEL  
Postfach 1205

65368 Oestrich-Winkel

29

Max-Willner-Haus  
Hebelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@lvjgh.de

27. September 2023

Dr. W./de

|     |  |    |    |     |
|-----|--|----|----|-----|
| BGM | Stadt Oestrich-Winkel<br>Der Magistrat |    |    | ESR |
| O   | 28. SEP 2023                           |    |    | ID  |
| Z   |  |    |    | F   |
| S   | B                                      | EB | ÖE | BD  |

13c

#### Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrums“, im Ortsteil Oestrich

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

#### NR. 29 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN

#### Zu 1. Und 2.:

Jüdische Friedhöfe sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch für das Bauleitplanverfahren nicht von Relevanz.


29

- 2 -

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

  
(Prof. Dr. K. Werner)

**NR. 29 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN**

NR. 31 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG  
Anlaufstelle Eltville, ELTVILLE

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| BGM | Stadt Oestrich-Winkel<br>Der Magistrat | ESR |
| O   | 18. Okt. 2023                          | ID  |
| Z   |  | F   |
| S   | B                                      | EB  |
|     | OE                                     | BD  |

31



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 95552 Limburg a.d. Lahn

Stadtverwaltung Oestrich Winkel  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

per E-Mail an  
[ruth.schreiner@oestrich-winkel.de](mailto:ruth.schreiner@oestrich-winkel.de)

TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#132

Dienststelle Nr. 0620  
BearbeiterIn Orelly Dominik (HVBG)  
Telefon (0611) 535 – 6415  
E-Mail [dominik.orelly@rtao.hessen.de](mailto:dominik.orelly@rtao.hessen.de)  
Datum 18.10.2023

Bebauungsplan: **Nr. 97 "Nördlich Bürgerzentrums"**  
Stadt: Oestrich-Winkel  
Stadtteil: Oestrich  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **18.09.2023**  
Ihre Aktenzeichen: **610-20/97/31/Sr**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Laura Weisbärtl)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Kreisausschuss

|     |                       |     |    |
|-----|-----------------------|-----|----|
| BGM | Stadt Oestrich-Winkel | ESR |    |
| O   | Der Magistrat         | ID  |    |
| Z   | 1.3.01/1              | F   |    |
| S   | EB                    | OE  | BD |



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

4020

**Der Magistrat  
Oestrich-Winkel im Rheingau  
Stadtverwaltung  
Postfach 1205**

**65368 Oestrich-Winkel**

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. 40/23

Unser Aktenzeichen

Oestrich-Winkel

11. Oktober 2023

**Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum“ im Ortsteil Oestrich**

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Guten Tag,

durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans wird zusätzlich zu einer Wiesenfläche eine Rebfläche mit einer Größe von 0,17 ha in Anspruch genommen. Da diese Wiesenfläche bereits durch die befristete Aufstellung von Containern zur KiTa-Nutzung vorbelastet ist und sowohl der Regionalplan Südhessen (2010) als auch der entsprechende Flächennutzungsplan dem nicht entgegenstehen, stellen wir unsere zu vertretenden Belange der Landwirtschaft zurück.

Weitere, in den vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht genauer definierte Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs sind notwendig. Bei der Planung sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Betracht gezogen werden bzw. wären auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen eine sinnvolle Alternative.

Bis zur Vorlage der endgültigen Planungen hinsichtlich der nötigen Kompensationsmaßnahmen behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**NR. 32 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT,  
VETERINÄRWESEN UND VERBRAUCHER-  
SCHUTZ, Fachdienst Landentwicklung und  
Denkmalschutz HADAMAR**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz seine zu vertretenden Belange der Landwirtschaft zurückstellt.

Die Anregung zur Schonung der landwirtschaftlichen Flächen bei Kompensationsmaßnahmen bzw. zu produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt über die Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Heidenrod. Hierzu besteht eine vertragliche Regelung, die zwischen der Stadt Oestrich-Winkel und der Gemeinde Heidenrod getroffen wurde. Umweltbericht und Begründung werden entsprechend aktualisiert.



**PLEDOC**

Ein Unternehmen der OGE

NR. 34 PLEdoc GmbH, ESSEN

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadtverwaltung Oestrich-Winkel im Rheingau  
Ruth Schreiner  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

zuständig Manfred Heldt  
Durchwahl +49 201 3659206

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Anfrage an unser Zeichen Datum  
010-20/97/34/Sr 18.09.2023 PLEdoc 20230904453 25.09.2023

**Stadt Oestrich-Winkel: Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrums“ im Ortsteil Oestrich; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf; Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.gladoc.de  
Amtsgericht Essen · Handelsregister B 9854 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifizierungsnummer  
45330/10-22



Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2015

Der Hinweis darauf, dass die Versorgungsanlagen der PLEdoc GmbH nicht betroffen sind, wird ebenso wie die beige-fügte Übersichtskarte zur Kenntnis genommen.





NR. 34 PLEdoc GmbH, ESSEN

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



NR. 34 PLEdoc GmbH, ESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt  
E-Mail an: [ruth.schreiner@oestrich-winkel.de](mailto:ruth.schreiner@oestrich-winkel.de)

Magistrat der Stadt  
Oestrich-Winkel im Rheingau  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/17-2023/1  
2023/1364149**

Ihr Zeichen: 610-20/97/36/Sr  
Ihre Nachricht vom: 18. September 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: 19. Oktober 2023

**Bauleitplanung der Stadt Oestrich-Winkel, Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanentwurf Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum, Ortsteil Oestrich“  
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 Bebauungsplans Nr. 97 „Nördlich Bürgerzentrum, Ortsteil Oestrich“ beabsichtigt die Stadt Oestrich-Winkel die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eine etwaige Erweiterung der Verwaltung zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,55 ha und steigt in Richtung Südwesten an.

**NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u.  
Bauleitplanung, DARMSTADT**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.

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 Siedlung, Bestand“.

Laut Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ziel Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Eine Gemeinbedarfsfläche mit Sondernutzung „Kindertagesstätte“ entspricht dieser Zielvorgabe.

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

**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.

**NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u.  
Bauleitplanung, DARMSTADT**

**Zu B.I.1.:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

**Zu B.II.1.:**

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

**Zu B.II.2.a.:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bisher keine Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bekannt sind.

**b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Die geplante Fläche umfasst ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Im beiliegenden Landschaftsplan wird die geplante Ausführung nicht überprüfbar dargestellt.

Die Bodenfunktion von 2/3 der Planfläche wird im BodenViewerHessen mit einer Gesamtbewertung 5 (= sehr hoch) bewertet. Dies betrifft die Flurstücke 239 und 240 der Flur 37 in der Gemarkung Oestrich. Ein Großteil der geplanten Versiegelung ist in diesen Bereich vorgesehen. Damit ist mit dem geplanten Vorhaben ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden.

Bei der weiteren Planung, sind alle abwägungsrelevanten bodenschutzrechtlichen Belange nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere sind im Umweltbericht die konkret geprüften und bewerteten Standort-/Planungsalternativen darzustellen - vgl. Anlage 1 Nr. 2 d) Baugesetzbuch. Für jede Standort-/Planungsalternative ist eine vergleichbare Eingriffsbewertung vorzunehmen. Hierbei sind die Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (ISBN 978 - 3 - 89274 - 331 - 6) und „Kommentierte Prüfkataloge der Arbeitshilfe“ (ISBN 978 - 3 - 89274 - 331 - 9) zu beachten. Die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ist ergänzen zu berücksichtigen ([http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV\\_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006](http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006)).

Bei der Prüfung von zumutbaren Standortalternativen ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Alternativen dazu beitragen können, die Inanspruchnahme von Flächen mit sehr hoher Bodenfunktion zu verringern (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 der Bundeskompensationsverordnung - BKompV).

Um die Auswirkungen einer Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, ist der bodenfunktionale Zustand vor und nach dem Eingriff zu vergleichen. Daher ist im Umweltbericht zusätzlich eine bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufzunehmen (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. Anlage 3 Nr. 1 und 2 BKompV). Die hessische Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ist hierbei anzuwenden (ISBN 978-3-89531-616-6).

**Der Umweltbericht ist entsprechend fortzuschreiben und erneut zur behördlichen Prüfung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes vorzulegen.**

Zur Berücksichtigung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei erforderlicher Inanspruchnahme von Flächen möglichst solche Flächen in Anspruch zu nehmen, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (z.B. nutzbare Feldkapazität < 90 mm, Feldkapazität < 260 mm) sind. Die für die Überplanung vorgesehenen Flächen wurden im BodenViewerHessen mit einer sehr hohen Bodenfunktion bzw. einer

**NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u.  
Bauleitplanung, DARMSTADT**

**Zu B.II.2.b.:**

Alle abwägungsrelevanten bodenschutzrechtlichen Belange werden in der weiteren Planung ermittelt. Eine Standortalternativenprüfung wird ergänzt. Der Umweltbericht wird entsprechend der Anforderungen fortgeschrieben und den Behörden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Von der vorgesehenen Überplanung der in Rede stehenden Flächen wird aufgrund der Priorisierung der gesetzlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB nicht abgewichen. Als Gründe sind u.a. der langwierige Flächenfindungsprozess einschl. Alternativenprüfung sowie der bereits erfolgte Eingriff aufgrund der genehmigten KiTa-Container anzuführen.

hohen Feldkapazität bewertet und sollten daher nicht in die weitere Planung miteinbezogen werden.

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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

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

Gegen den vorgelegten BB- Entwurf bestehen aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Bedenken. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist vorgesehen.

### 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 zu der Aufstellung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken.

### 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.

## NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, DARMSTADT

### Zu B.II.3. - 6.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Oberflächengewässer Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Abfallwirtschaft, Strahlenschutz und Immissionsschutz keine Bedenken bestehen.

### Zu B.II.7.:

Die Stellungnahme der Bergaufsicht wird zur Kenntnis genommen.



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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

#### 1. Dezernat V 51.2 – Weinbau

Aus weinbaufachlicher Sicht stimme ich dem Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Oestrich-Winkel zu. Dennoch gebe ich folgendes zu bedenken:

Das Flurstück 238, Fl. 37 (Gem. Oestrich) liegt innerhalb der parzellenscharfen Angrenzung des Anbaugesbietes Rheingau und kann zur Produktion von Qualitätswein dienen. Laut den mir vorliegenden Daten der Weinbaukartei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt kann von einer mittleren Bonität der Weinbaufläche ausgegangen werden. Die Beanspruchung und der Verlust der Weinbaufläche wird hinsichtlich der von mir zu wahrenen Belange bedauert.

Zudem weise ich darauf hin, dass durch die gem. Bebauungsplan zulässige Bebauung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einer max. Bauhöhe von 15 Metern eine Horizontabschirmung gegeben wäre. In der Folge würde die Gefahr eines Kaltluftstaus bei den nördlich an Flurstück 238 angrenzenden Rebflächen deutlich zunehmen. Im Falle eines Spätfrostes wäre mit einem erhöhten Risiko von Frostschäden an den Weinreben zu rechnen. Dies hätte eine Minderung der Bonität der Flurstücke zur Folge.

Gemäß Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016, ist ein Abstand von 5 m zu den umliegenden Rebflächen und dem Geltungsbereich einzuhalten. Der geplante Grünstreifen, der als Ortsrandeingrünung und Abstandsfläche dienen soll, ist entsprechend der vorgegebenen Mindestabstände auszulegen.

### NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, DARMSTADT

#### Zu B.III.1.:

Die Informationen zur Bonität der Weinbaufläche werden zur Kenntnis genommen.

Der Mindestabstand der Neubebauung bis zur Grundstücksgrenze beträgt gem. Bebauungsplan 8 m. In diesem Streifen ist eine 3 m breite Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen vorgesehen und festgesetzt. Insofern werden die Bedenken hinsichtlich der Gefahr eines Kaltluftstaus und eines Bonitätsverlusts nicht geteilt.

Die geforderten Mindestabstände werden (wie im Absatz zuvor beschrieben) eingehalten.

## 2. 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: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

## NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, DARMSTADT

### Zu B.III.2.:

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

### Zu C.:

Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt. Dessen Stellungnahme samt Wertung befindet sich auf der nächsten Seite.

Oestrich-Winkel,  
Ortsteil Oestrich  
"Nördlich Bürgerzentrum"  
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 97  
Az.: 610-20/97/0/Sr  
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

**NR. 36 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Dez. I 18 Zentraler Kampfmittelräumdienst,  
DARMSTADT**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein begründeter Verdacht über eine mögliche Munitionsbelastung vorliegt, der eine systematische Flächenabsuche erforderlich machen würde.

**NR. 47 NABU, Ortsgruppe Rheingau,  
RÜDESHEIM AM RHEIN**

Guten Tag Frau Schreiner,

danke für die Beteiligung des NABU am Planungsentwurf. Da ich leider heute Abend nicht dabei sein kann, möchte ich kurz ein paar wichtige Punkte anmerken. Auch wenn es schon im Entwurf angeklungen ist, legen die Naturschutzverbände großen Wert darauf, dass im Spätwinter die Fläche nach Orchideenrosetten (Bocksriemenzunge, Bienenragwurz) abgesucht wird, da diese sich momentan im Rheingau in Ausbreitung befinden und das soll auch so bleiben. Ansonsten fehlt auch eine Vegetationsaufnahme zu mindestens drei Vegetationsstadien (frühes Frühjahr, Sommer, Herbst)

Desweiteren gehen wir davon aus, dass bei der Biotopwert-/Ausgleichberechnung der Urzustand vor der provisorischen Containerbebauung zugrunde gelegt wird.

Und da es sich um eine städtische Bebauung handelt begrüßen die Verbände nicht nur eine Empfehlung zur Photovoltaik, sondern die Stadt sollte mit gutem Beispiel voran gehen und Photovoltaik auf den Dächern verbindlich vorschreiben.

Herzliche Grüße  
Thomas Burckard

Im Frühjahr 2024 wurde eine ergänzende Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Im zugehörigen Bericht vom 14. Juni 2024 wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung unter bestimmten Auflagen fortgeführt werden kann. Die Ergebnisse der Untersuchung, insbesondere die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, werden als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Biotopwertberechnung wurde der Zustand vor Errichtung der provisorischen Containerbebauung zugrunde gelegt.

Eine Photovoltaikanlage ist vorgesehen, von einer verbindlichen Festsetzung wird jedoch Abstand genommen.



Abs.: BUND-RTK, Andreas Lange, Schannhorststraße 11, 65195 Wiesbaden

An die  
Stadtverwaltung  
Oestrich-Winkel im Rheingau  
[ruth.schreiner@oestrich-winkel.de](mailto:ruth.schreiner@oestrich-winkel.de)  
65368 Oestrich-Winkel

Planungsbüro Hendel + Partner  
[post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

**Bebauungsplan Nr. 97 Nördlich Bürgerzentrum im Ortsteil  
Oestrich**

**Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Trägern öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 18.9.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V.  
(Landesverband).

Eine einmalige Begehung im Dezember außerhalb der Vegetationsperiode und Aktivitätszeit von Reptilien und Wirbellosen ist nicht geeignet, um das Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten auszuschließen. Die Artenschutzprognose von plan b aus dem Februar 2023 ist daher nicht nachvollziehbar. Im Gebiet können neben der Zauneidechse weitere Reptilienarten (Schlangen) und z. B. die Blauflügelige Oedlandschrecke *Oedipoda caerulea* (besonders geschützt nach BNatSchG) vorkommen. Auch können in der Ruderalflur (in der Bestandbilanz als „Wiese ruderalisiert, naturnah“) besonders geschützte Orchideen-Arten wachsen. Deren Wuchsorte sollten dokumentiert werden, um eine Umsiedlung vorzubereiten.

BUND für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.  
Friends of the  
Earth Germany

BUND Kreisverband  
Rheingau-Taunus

Andreas Lange  
Mitglied des  
Vorstandes  
BUND Rheingau-  
Taunus  
Fon 0611 716 732  
86

Andreas.C.Lange@g  
mx.de

Wiesbaden, den  
17.10.2023

**NR. 49 BUND HESSEN e.V., FRANKFURT AM MAIN**



Ruderalfluren sind potentiell auch Fortpflanzungsstätten des über Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützten Nachtfalters Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) (vgl. Hermann & Trautner 2011a und Trautner & Hermann 2011b). Eine Prüfung dazu ist bei Vorkommen geeigneter Raupenfutterpflanzen erforderlich.

Zur Erfassung der Zauneidechse sind mindestens 4 Begehungen zwischen April und September zu unterschiedlichen Tageszeiten erforderlich. Eine reine Abschätzung des Habitatpotentials reicht nicht aus.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen im Zuge eines vorgezogenen Ausgleichs (CEF-Maßnahme) sind detaillierte Planungen erforderlich. Die Maßnahme muss vor dem zulässigen Bauvorhaben umgesetzt und wirksam sein (kein Time-Lag), sie muss eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit besitzen und in räumlicher Nähe umgesetzt werden.

Der BUND fordert eine verbindliche Festsetzung der Nutzung von Photovoltaik. Auch die Dachbegrünung sollte verbindlich festgesetzt werden. PV und Dachbegrünung können kombiniert werden.

Die Blühstreifen sollten durch Spontanbegrünung bzw. Selbstaussaat begründet werden, damit bereits vor Ort in der Samenbank des Bodens vorhandene Pflanzenarten den Bestand bilden. In jedem Fall muss zertifiziertes Gebietseigenes Saatgut (Regiosaatgut) verwendet werden, keine „Blümmischung“ aus dem Gartenhandel.

Die Ausgleichsbilanz sollte den Zustand vor der Aufstellung der Behelfs-Container zugrunde legen.

Im Plan zum Landschaftsplankonzept (Anlage 5) findet sich die Maßnahme M12, die in der Legende nicht erwähnt wird.

Hieraus ergibt sich, dass die Artenschutzprognose neu vorgenommen werden muss und die Vegetations- und Aktivitätsphasen besonders gefährdete Tier- und Pflanzenarten dabei berücksichtigt werden müssen. Des Weiteren sind die ggf. notwendigen Kompensationsmaßnahmen vollständig auch in die Legende des B-Plans aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Andreas Lange

## NR. 49 BUND HESSEN e.V., FRANKFURT AM MAIN^

Im Frühjahr 2024 wurde eine ergänzende Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Im zugehörigen Bericht vom 14. Juni 2024 wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung unter bestimmten Auflagen fortgeführt werden kann. Die Ergebnisse der Untersuchung, insbesondere die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, werden als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Dachbegrünung ist bereits unter B, 1., 1.1. Dächer verbindlich festgesetzt. Dort heißt es: „Dächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.“ Von einer verbindlichen Festsetzung für Photovoltaik wird abgesehen.

Da die Fläche übergangsweise als Grünschnittplatz genutzt wurde, befinden sich nicht heimische Pflanzen vor Ort. Unter A, 7. Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft ist festgesetzt, dass für den Wiesenrain regionales Saatgut mit Habitatstrukturen zu verwenden ist. Für die Ortsrandeingrünung sind vorwiegend heimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Der Ausgleichsbilanz wurde der Zustand vor Aufstellung der Behelfs-Container zugrunde gelegt.

Die Planunterlagen zum Umweltbericht und den daraus resultierenden Festsetzungen werden aktualisiert.

zitierte Literatur:

Hermann G., Trautner J. (2011a): Der Nachtkerzenschwärmer in der Planungspraxis - Habitate, Phänologie und Erfassungsmethoden einer „unsteten“ Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftsplanung 43: 293-300.

Hermann G., Trautner J. (2011b): Der Nachtkerzenschwärmer und das Artenschutzrecht. Vermeidung relevanter Beeinträchtigungen und Bewältigung von Verbotstatbeständen in der Planungspraxis. Naturschutz und Landschaftsplanung 43(11): 343-349.

**NR. 49 BUND HESSEN e.V., FRANKFURT AM MAIN**



**NR. 56 – 68**  
**KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,**  
**BAD SCHWALBACH**

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

**DER KREISAUSSCHUSS**

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel

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: [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.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.4-60-BP-03110/23

Datum: **19. Oktober**  
**2023**

Grundstück Oestrich-Winkel  
Gemarkung Oestrich  
Vorhaben 11 OE 18.0 - "Nördlich Bürgerzentrums" in Oestrich

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/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

**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 der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**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 ( ):**

Stellungnahme wird nachgereicht.

**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 werden.

- 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.

**NR. 56 – 68  
KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU–TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

**Zu FD I.7:**

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

**Zu FD II.7:**

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

**Zu FD IV.2:**

Die zwischenzeitlich vorgelegte Stellungnahme wird nachfolgend gewertet.

**Zu FD III.3 - Verkehrsanbindung:**

Die Stellungnahme wird auf der nächsten Seite gewertet.



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 (KITA) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 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 überschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

#### **NR. 56 – 68 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU–TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH**

Die Hinweise des FD III.3 zur Verkehrsanbindung im Hinblick auf den Brandschutz werden im Rahmen der konkreteren Planung der Hochbaumaßnahme innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf berücksichtigt.

#### **Zu FD III.3 - Löschwasserversorgung:**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde geprüft.

Der benötigte Löschwasserbedarf kann über die vorhandenen Hydranten in der näheren Umgebung bereitgestellt werden.

#### **Zu FD III.3 - Hydranten:**

Die Hinweise zu Hydranten werden beachtet.

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

**Bauaufsichtliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 97 Nördlich Bürgerzentrum“ bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht, bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich, keine Bedenken.

**Hinweise:**

Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen „Nr. 13, Einfriedungen / Anpflanzungen“, unter C, Hinweise und Empfehlungen, als Vorschrift in die bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B aufzunehmen.

Entlang des östlichen Wirtschaftsweges sollte durch entsprechenden Planeinschrieb, innerhalb der magenta-farbenen Flächen für den Gemeinbedarf, ein Streifen von mind. 0,50 m Breite von Bebauung freigehalten werden, um den Weg ungehindert befahren zu können, entsprechend der v. g. textlichen Festsetzung Nr. 13, Einfriedungen / Anpflanzungen und § 16 Nachbarrechtsgesetz Hessen.

Da unter der textlichen Festsetzung B, 1. Bebauung, Nr. 1.1, Dächer, keine Dachformen festgesetzt sind, empfehlen wir, den Meßpunkt der Gebäudehöhe am oberen Gebäudeabschluss unter der Festsetzung A, 2. Maß der baulichen Nutzung, Nr. 1.1, konkret zu beschreiben. Zudem empfehlen wir, die Höhe des Kanaldeckels über Normal-Null (NN), als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoß und Ermittlung der Gebäudehöhe, unter der Festsetzung A, 3. Höhenlage baulicher Anlagen, Nr. 3, konkret zu benennen.

Die Flurstücke 238; 239 und 240, Flur 37, Gemarkung Oestrich, sind spätestens im Bauantragsverfahren im Grundbuch unter einer laufenden Nummer zu vereinigen, sofern noch nicht erfolgt.

Notwendige Stellplätze gem. Satzung, auf anderen Flurstücken, sind durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern und an die geplanten Nutzungen, Kindertagesstätte und öffentliche Verwaltungen, zu binden.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**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.

**NR. 56 – 68**

**KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

**Zu FD III.4 – Bauaufsichtliche Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Zu FD III.4 – Hinweise:**

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis „Nr. 13 Einfriedungen / Anpflanzungen“ wird als bauordnungsrechtliche Vorschrift unter B. aufgenommen. Die überbaubare Fläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze klar definiert. Insofern erübrigt sich die Eintragung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche.

Die Festsetzung A, 2., 1.1 wird um eine Definition des oberen Gebäudeabschlusses ergänzt.

Die Höhe des Kanaldeckels über Normal-Null wird als Textliche Festsetzung (3.A.3.) fixiert

Der Hinweis zur Vereinigung der Flurstücke im Grundbuch wird zur Kenntnis genommen.

Falls Stellplätze auf anderen Flurstücken hergestellt werden müssen, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens öffentlich-rechtlich gesichert und an die geplanten Nutzungen gebunden. Die Hinweise werden um einen Verweis auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel ergänzt.

**Zu FD III.5:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Datum: 19. Oktober 2023  
Unser Zeichen: BP-03110/23

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 56 – 68  
KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU–TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

**Zu Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



RTK IV.2 - Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

Stadtverwaltung Oestrich- Winkel

z. Hd. Frau Schreiner/

Fachdienst III.2  
Fr. Diehl  
Im Hause

Per E-Mail

|                 |  |
|-----------------|--|
| Antragsteller / | Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel          |
| Verursacher     | Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich - Winkel |
| Grundstück      |  |
| Gemarkung       | Oestrich                                     |
| Flur            | -  |
| Flurstück       | -  |

#### DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Untere Naturschutzbehörde**  
Sachbearbeiter/in: **Herr Wiche**  
Raum: 1.339 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-514  
Telefax: 06124 510-18514  
E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de  
Ihr Zeichen: 80-3110/2023  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen: FD IV.22- 101143- 2023- wi

Datum: **23. Oktober 2023**

#### Bebauungsplan Nördlich Bürgerzentrum in Oestrich "Neubau Kindergarten Oestrich"

Hier: TÖB Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Bezug: E-Mail vom 26.09.2023

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

##### 1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

##### 2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir empfehlen Ihnen, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, um eine weitere Untersuchung im Frühjahr/Sommer 2024 zu ergänzen.

Das bilanzierte Defizit kann durch weitere Biotopschutzmaßnahmen (z. B. Lesesteinhaufen, Totholz) auf der Fläche ausgeglichen werden.

Bei der Ausgleichsbilanzierung ist der Biotoptyp Wiesenrain nicht nachvollziehbar. Zutreffend ist der Biotoptyp naturnahe Grünlandanlage durch Einsaat kräuterreiche Wiesenmischung gebietseigener Herkunft.

**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: NASSDE53XXX



Seite 1/2

## NR. 56 – 68 KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES, BAD SCHWALBACH

### Zu FD III.2.1 – Immissionsschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Zu FD III.2.2 – Untere Naturschutzbehörde:

Im Frühjahr 2024 wurde eine ergänzende Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Im zugehörigen Bericht vom 14. Juni 2024 wird darauf hingewiesen, dass Die Bauleitplanung unter bestimmten Auflagen fortgeführt werden kann. Die Ergebnisse der Untersuchung, insbesondere die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, werden als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen weiterer Biotopschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht und Bilanzierung werden aktualisiert und den Behörden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.



Datum: 23. Oktober 2023  
Unser Zeichen: STPla-101143/23

**3. Untere Wasserbehörde:**

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.  
Vollkommen ungeklärt ist noch die Frage der Versickerung von Niederschlagswasser. Für die Abwasserentsorgung der Stadt Oestrich-Winkel ist das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Wasserbehörde zuständig.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

(Wiche)

**NR. 56 – 68  
KREISAUSSCHUSS DES RHEINGAU–TAUNUS-KREISES,  
BAD SCHWALBACH**

**Zu FD III.2.2 – Untere Wasserbehörde:**

Wie im Bebauungsplan unter A, 6. festgesetzt, wird eine Zisterne zur Sammlung des Niederschlagswassers errichtet. Das überschüssige Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Das endgültige Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.  
Die OWB hat zur Abwasserentsorgung keine Bedenken vorgebracht.

Eigenbetrieb Stadtwerke  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel  
06723/992-118  
simon.spross@oestrich-winkel.de

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Stadtwerke in Bezug auf die Abwasserentsorgung**

**Bebauungsplan Nr. 97 "Nördlich Bürgerzentrum"**

**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 // § 2 Abs. 2 BauGB // 84**

**Hinweise aus dem Merkblatt für die Entwässerung von Grundstücken Version 1.2:**

Die Planung, der Bau und der Betrieb von Grundstückentwässerungsanlagen muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Vermeidung der Einleitung von nicht notwendigen Abwassermengen erfolgen.

**Aus diesem Grunde sind bei der Planung folgende Gesichtspunkte zu beachten:**

1. Der Anschluss von Drainagen an die Entwässerungsanlage ist grundsätzlich nicht zulässig.
2. Regenwasser darf nicht über fremde Grundstücke, insbesondere über Straßen/ Gehwege entwässern.
3. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist möglichst gering zu halten.
4. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften (d.h. zu versickern und/oder zu verbrauchen).
5. Die Zufahrten/ Zuwegungen sind mit sickerfähigem Pflaster zu versehen.
6. Für alle Grundstücke gelten Einleitbeschränkungen für das Niederschlagswasser, es gilt eine Einleitbeschränkung von 12 l/s\*ha (Liter pro Sekunde mal/pro Hektar), **in den Baugebieten Fuchshöhl und Scharbel 10 l/s\*ha**. Hierfür sind geeignete Rückhaltevorrichtungen einzuplanen wie z.B. Dachbegrünung, Rückhaltezysternen, Versickerungsrigolen. Hierfür kann das „Merkblatt Berechnung Rückhaltevolumen“ von der Homepage der Stadt Oestrich-Winkel, Rubrik Abwasser heruntergeladen werden.
7. Alle Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) müssen gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation gesichert werden.
8. Ein Kontrollschacht ist für Zwecke der Wartung und Inspektion an der Grundstücksgrenze anzuordnen.
9. Vor Anschluss an das Kanalnetz muss ein Antrag gestellt werden. Dieser Antrag kann auf der Homepage der Stadt Oestrich-Winkel unter der Rubrik Abwasser abgerufen werden  
Hier sind alle notwendigen Pläne und Berechnungen für den Antrag auf Anschluss an die Abwasseranlage aufgeführt.
10. Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m<sup>2</sup> ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 einzureichen. Das Merkblatt kann auf der Homepage der Stadt Oestrich-Winkel unter der Rubrik Abwasser abgerufen werden.

**NR. 84 EIGENBETRIEB STADTWERKE ABWASSER,  
OESTRICH-WINKEL**

**Zu 1. und 2.:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Zu 3.:**

Der Versiegelungsgrad wurde durch textliche und zeichnerische Festsetzung auf das notwendige Minimum beschränkt.

**Zu 4.:**

Das endgültige Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

**Zu 5.:**

Die Textlichen Festsetzungen enthalten bereits unter dem Punkt B.2 entsprechende Regelungen.

**Zu 6.:**

Die geltenden Einleitbeschränkungen werden zur Kenntnis genommen und das angeführte Merkblatt berücksichtigt.

**Zu 7. bis 10.:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Auskunft erteilt der Eigenbetrieb der Stadtwerke Oestrich-Winkel → [stadtwerke@oestrich-winkel.de](mailto:stadtwerke@oestrich-winkel.de)

**Hinweis Versickerung:**

Die zentrale Versickerung von Flächen durch z.B. Rigolen ist anzeigepflichtig. Hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, 06124/510-465 zuständig. Dies gilt nicht für Sicker- oder Ökopflaster, da hier eine großflächige Versickerung stattfindet.

**Zusätzlich zu diesen allgemeinen Hinweisen liegen uns folgende Informationen vor:**

Das Grundstück hat laut unserer Kenntnis einen Anschluss an das Abwassersystem (Mischsystem) welcher am Schacht 3-03-0050K angeschlossen ist. Somit liegt die gültige Rückstauenebene für die Bebauung bei 115.22.

Da die Bebauung wahrscheinlich eine abflusswirksame Fläche von >800m<sup>2</sup> haben wird, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 beizufügen. Der Nachweis, wie das Regenwasser zurückgehalten wird, ist einschl. der notwendigen Drosseleinrichtung vorzulegen.

Die Entwässerungssatzung in Ihrer aktuellen Version ist zu beachten.

Oestrich-Winkel 04.10.2023



Simon Sproß

Techn. Betriebsleitung Eigenbetrieb Stadtwerke

**NR. 84 EIGENBETRIEB STADTWERKE ABWASSER,  
OESTRICH-WINKEL**

**Zu Hinweis Versickerung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Zu Informationen:**

Die genannten Hinweise aus dem Merkblatt für die Entwässerung von Grundstücken werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

In diesem Zusammenhang ist auch der Überflutungsnachweis zu erbringen.

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| BGM | Stadt Oestrich-Winkel<br>Der Magistrat | ESR |
| O   | 18. Okt. 2023                          | ID  |
| Z   |  | F   |
| S   | B EB ÖE                                | BD  |



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU

DER MAGISTRAT

Ansprechpartner  
Jennifer Höltge

Telefon  
Durchwahl 06723 992 146  
Zentrale 06723 992 0

Telefax 06723 992 129

E-Mail  
jennifer.hoeltge@oestrich-  
winkel.de

Zimmer  
243 (2. Stock)

Dienstgebäude  
Bürgerzentrum  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

Besuchszeiten  
nach vorheriger Vereinbarung

Internet  
[www.oestrich-winkel.de/politik-wirtschaft/klimaschutz/](http://www.oestrich-winkel.de/politik-wirtschaft/klimaschutz/)

Konten der Stadtkasse

Rheingauer Volksbank  
IBAN  
DE07 5109 1500 0007 0620 01  
BIC GENODE51RGG

Nassauiische Sparkasse  
IBAN  
DE36 5105 0015 0459 0197 23  
BIC NASSDE55XXX



[Stadtverwaltung . Postfach 1205 . 65368 Oestrich-Winkel](mailto:stadtverwaltung@oestrich-winkel.de)

Ruth Schreiner  
Im Haus

Unser Zeichen  
610-20/97/92/Sr

Datum  
17. Oktober 2023

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nördlich  
Bürgerzentrum“ im Ortsteil Oestrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und für die  
Bereitstellung der Unterlagen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind bisher schon einige Maßnahmen  
enthalten, die sich positiv auf Klimaschutz und -anpassung auswirken, und  
deshalb unbedingt umgesetzt werden sollten. Darunter fallen die  
Versickerungsflächen, Begrünungsmaßnahmen, extensive Dachbegrünung und  
das Verbot von Schottergärten.

Zusätzlich möchte ich allerdings noch vorschlagen folgende Punkte an den  
entsprechenden Stellen zu ergänzen:

#### 1. Energiemanagement

(ergänzen unter 2.2.2 Nutzung erneuerbarer Energie sowie sparsame und  
effiziente Nutzung von Energie)

Das Gebäude soll möglichst energieeffizient und wenn möglich mit  
ökologischen Baustoffen gebaut werden. Dafür ist der Bau nach  
Passivhausstandard sehr zu empfehlen. Die Wärmeversorgung sollte über  
erneuerbare Energien erfolgen, z.B. mit einer Wärmepumpe. Es sollte geprüft  
werden, ob ein entsprechendes Nahwärmenetz angelegt werden könnte, bei  
dem Bürgerzentrum, Grundschule, Turnhalle, Kita und ggf. umliegende  
Wohngebäude durch eine große Anlage versorgt werden können.

#### 2. Photovoltaikanlage

(ergänzen unter 2.2.2 Nutzung erneuerbarer Energie sowie sparsame und  
effiziente Nutzung von Energie)

Das Dach des Kindergartens sowie, falls vorgesehen, des Parkplatzes soll auf  
Photovoltaik-Eignung geprüft werden. Bei Eignung ist eine entsprechende PV-  
Anlage zu installieren. Die Anlage kann problemlos mit der vorgeschriebenen  
extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

## NR. 92 KLIMASCHUTZMANAGEMENT, STADT OESTRICH-WINKEL

### Zu 1.:

Die Anregungen zum Energiemanagement werden zur  
Kenntnis genommen. Von verbindlichen Festsetzungen wird  
abgesehen.

### Zu 2.:

In den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter B, 1.,  
1.1. werden Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren aus-  
drücklich zugelassen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach  
der KITA ist nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen.  
Von einer verbindlichen Festsetzung wird abgesehen.

### 3. Beleuchtung, Lichtverschmutzung

(ergänzen unter 2.2.2 oder 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Um die Tiere zu schützen, sollte möglichst wenig Außenbeleuchtung eingesetzt werden. Für neu errichtete Straßenbeleuchtung sollte die Lichtfarbe maximal 3000 Kelvin betragen. Es sollten nur vollgeschirmte Leuchten benutzt werden, die waagrecht montiert werden und über eine komplett plane Unterseite verfügen. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig sein, für Straßenbeleuchtung reichen 4 Meter hier normalerweise aus.

### 4. Bepflanzung, Klimaanpassung

(ergänzen unter 2.3.3 Schutz Tiere und Pflanzen Punkt 3, S.19)

Die geplanten Baumarten sollten nicht nur einheimisch und standortgerecht, sondern wegen zukünftiger Klimaveränderung auch möglichst robust gegenüber Hitze und Trockenheit sein. Falls in diesem Bereich Neuanpflanzungen geplant sind, sollten Zierkirschen wegen geringer Anpassung vermieden werden, Liguster sind ausreichend angepasst. Empfohlene Gehölzarten aus der geplanten Kategorie Laubhochstamm sind z.B.:

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ - Feldahorn
- Fraxinus ornus - Blumenesche, Manna-Esche
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens‘ - Robinie, Scheinakazie
- Prunus mahaleb L.- Felsen-Kirsche

Das HLNUG hat ein entsprechendes Online-Tool, bei dem Baumarten nach bestimmten Eigenschaften herausgefiltert werden können. Zu finden unter: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>.

Auch bei der restlichen Begrünung sollte auf Robustheit gegenüber Hitze und Trockenheit geachtet werden, sowie auf Insektenfreundlichkeit. Die Pflanzen sollten möglichst wenig Wasser und Pflege benötigen. Eine ausreichende Verschattung ist besonders für Kinder wichtig, da sie noch sensibler auf Hitze reagieren.

### 5. Bodenbeschaffenheit

(ergänzen unter 2.3.3 Schutz Luft und Klima/ Vermeidungsmaßnahmen nach Naturschutzrecht Punkt 2/4)

Für den wasserdurchlässigen Belag sollte eine helle Farbe gewählt werden, sodass mehr Sonnenstrahlen reflektiert werden und sich der Boden etwas weniger aufheizt. Von weißen Belägen ist abzuraten da sie sehr viel Strahlung direkt auf die Menschen reflektieren was wiederum auch wärmend wirkt.

### 6. Parkplätze

(ergänzen unter 1.7.1 Ruhender Verkehr, S. 8)

Es sind Parkplätze für Fahrräder anzulegen, die auch für Lastenräder geeignet sind. Zudem sollen Leerrohre verlegt werden, um eine zukünftige Errichtung von Ladesäulen kostengünstiger zu ermöglichen. Insgesamt soll der Parkplatz möglichst klein gehalten werden, da er eine weitere Hitzequelle darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Jennifer Höltge)  
Klimaschutzmanagerin

## **NR. 92 KLIMASCHUTZMANAGEMENT, STADT OESTRICH-WINKEL**

### **Zu 3.:**

Der Anregung wird gefolgt. Sie wird unter C., 14. Artenschutz in die Hinweise aufgenommen.

### **Zu 4.:**

Die Hinweise und Artenempfehlungen werden bei der Überarbeitung des Umweltberichts und der Textlichen Festsetzungen/Hinweise berücksichtigt.

### **Zu 5.:**

Die Anregung zur Bodenbeschaffenheit wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung von hellen, nicht weißen Belägen wird als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Zu 6.:**

Die Anregungen zu den Parkplätzen werden zur Kenntnis genommen. Von Ergänzungen der Festsetzungen wird abgesehen, da die geltende Stellplatzsatzung bereits hinreichende Regelungen enthält. Die aufgeführten Punkte werden auf der Ebene der konkreten Planung der Außenanlagen und Erschließung berücksichtigt.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 17.06.2024