



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU

# Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

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

hier: Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel hat am 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nördlich des Bürgerzentrums“ im Ortsteil Oestrich beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 19.09.2023 bis zum 19.10.2023 statt. Weiterhin hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.10.2023 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden.

Die aus diesen Beteiligungsverfahren hervorgegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB abgewogen. Auf Basis der Anregungen der ersten Beteiligungsrunde wurde der Auslegungsentwurf ergänzt und ausgearbeitet.

In ihrer Sitzung am 09.12.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel über die Offenlage gemäß §§ 3+4 Abs. 2 BauGB entschieden.

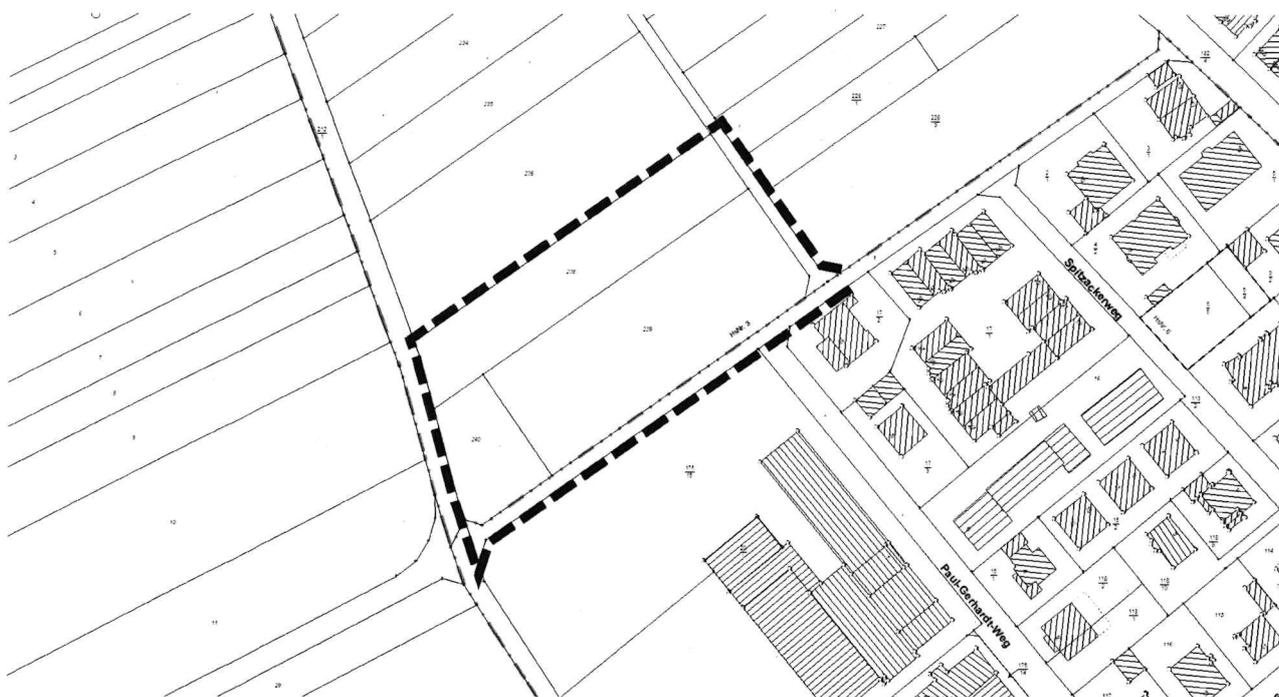
Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte „Kunterbunt“ und perspektivisch für eine Verwaltungserweiterung des Bürgerzentrums zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über den nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Oestrich und grenzt südlich des Plangebiets unmittelbar an das Bürgerzentrum an. Derzeit befindet sich dort die zweigruppige, provisorisch in Containern untergebrachte Kindertagesstätte „Kunterbunt“. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke 238, 239, 240 und teilweise 231 aus Flur 37 sowie teilweise die Wegeparzelle 1 aus Flur 38.

Dem beigefügten Kartenausschnitt ist der geplante Geltungsbereich zu entnehmen (schwarze gestrichelte Linie). Die vorstehende Planskizze erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, sie dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU



Geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Nördlich des Bürgerzentrums“ (ohne Maßstab).

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnungen (Bebauungsplan mit Landschaftsplan, Grünordnungsplan sowie Bestandsaufnahme), Begründung inkl. Umweltbericht, den textlichen Festsetzungen sowie einer Artenschutzprognose und einer Artenschutzprüfung und den sonstigen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit von

**Montag, den 31.03.2025 bis einschließlich Donnerstag, den 22.05.2025**

in der Stadtverwaltung Oestrich-Winkel, Bürgerzentrum, Paul-Gerhardt-Weg 1 in Oestrich im Bürgerbüro im EG, Zimmer 022, während der genannten Dienststunden.

Die Dienststunden lauten wie folgt:

Mo und Fr: 08.00 – 12.00 Uhr

Di: 07.00 – 12.00 Uhr

Mi: 8.00 – 14.00 Uhr

Do: 08.00 – 12.00 Uhr sowie 15.00 – 18.00 Uhr

Wir weisen auf die geänderten Öffnungszeiten bezüglich der anstehenden Feiertage in den Monaten April 2025 und Mai 2025 hin:

Fr: 18.04.25 (Karfreitag) geschlossen

Mo: 21.04.25 (Ostermontag) geschlossen

Do – Fr: 01.05.25 (Tag der Arbeit) sowie 02.05.25 geschlossen



## OESTRICH-WINKEL IM RHEINGAU

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch an [bauen@oestrich-winkel.de](mailto:bauen@oestrich-winkel.de) übermittelt werden oder bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel, vorgebracht werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Oestrich-Winkel <https://www.oestrich-winkel.de> unter der Rubrik Rathaus & Bürgerservice/ Aktuelles/ Bekanntmachungen sowie im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/m-o> eingestellt und können dort ebenfalls eingesehen werden.

Die folgenden Arten umweltbezogener Informationen und umweltbezogener Stellungnahmen sind Gegenstand der öffentlichen Auslegung:

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht beinhaltet nach Anlage 1 BauGB u. a. folgende Aussagen:

- Rechtliche Bindungen im Hinblick auf Schutzgebiete
- Bestandsaufnahme, Bewertung, Prognose sowie entsprechende Maßnahmen einschlägiger Aspekte des Umweltzustandes der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energie sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Auswirkungen, die aufgrund des zulässigen Bebauungsplanvorhabens schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen
- Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
- Vermeidungsmaßnahmen nach Arten- und Naturschutzrecht
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Über den Umweltbericht hinaus liegen zu folgenden umweltbezogenen Themenblöcken weitere umweltbezogene Stellungnahmen aus:

### **Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit**

- Stellungnahme Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Fachdienst Brandschutz vom 19.10.2023 (Verkehrsanbindung, Zufahrten, Löschwasserversorgung, Hydranten)

### **Schutzgut Klima**

- Stellungnahme Klimaschutzmanagement, Oestrich-Winkel vom 17.10.2023 (Nutzung erneuerbarer Energien, Photovoltaikanlagen, Bodenbeschaffenheit, Fahrradstellplätze)



## OESTRICH-WINKEL IM RHEINGAU

### **Schutzgut Fläche**

- Stellungnahme Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Fachdienst Bauaufsicht vom 19.10.2023 (Hinweis Einfriedungen/ Anpflanzungen, Baugrenze, Gebäudehöhe, Flurstücksvereinigung, Stellplätze)
- Stellungnahme Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement vom 10.10.2023 (Hinweis Sicherheit des Verkehrs)
- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.09.2023 (Hinweis Trassenlage, Versorgung Telekommunikationsinfrastruktur)
- Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Wiesbaden vom 13.10.2023 (Hinweis E-Mobilität, Glasfaseranschluss)
- Stellungnahme PLEDOC GmbH vom 25.09.2023 (Hinweis Gasversorgungsanlagen)

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, Dezernat Weinbau vom 19.10.2023 (Weinbau, Kaltluftstau, Frostschäden, Mindestanstand)
- Stellungnahme NABU, Ortsgruppe Rheingau, Rüdesheim am Rhein vom 10.10.2023 (Vegetationsaufnahme, Biotopwert-/ Ausgleichsberechnung, Photovoltaikanlagen)
- Stellungnahme Bund Hessen e. V., Frankfurt am Main vom 17.10.2023 (Artenschutzuntersuchung, Dachbegrünung, Ausgleichsbilanzierung, Ortsrandbegrünung)
- Stellungnahme Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Fachdienst Untere Naturschutzbehörde vom 23.10.2023 (Artenschutzuntersuchung, Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme Klimaschutzmanagement, Oestrich-Winkel vom 17.10.2023 (Lichtverschmutzung, Straßenbeleuchtung, Lichtfarbe, Bepflanzung)

### **Schutzgut Boden**

- Stellungnahme Amt für Bodenmanagement Limburg, Anlaufstelle Eltville vom 18.10.2023 (Hinweis Flurbereinigungsverfahren)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, Dezernat Bodenschutz vom 19.10.2023 (Bodenschutz, keine Belastungen, Standortalternativenprüfung, bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, Dezernat Kampfmittelräumdienst vom 19.10.2023 (keine Munitionsbelastung)
- Stellungnahme Amt für ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz vom 11.10.2023 (Anregung Schonung landwirtschaftlicher Flächen, naturschutzrechtliche Kompensation)

### **Schutzgut Wasser**

- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, Dezernat Grundwasser vom 19.10.2023 (Grundwasser, Wasserschutzgebiet)
- Stellungnahme Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Fachdienst Untere Wasserbehörde vom 23.10.2023 (Versickerung von Niederschlagswasser)
- Stellungnahme Eigenbetrieb Stadtwerke Abwasser, Oestrich-Winkel vom 04.10.2023 (Versiegelungsgrad, Entwässerungskonzept, Einleitbeschränkungen, Überflutungsnachweis)

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

- Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 24.10.2023 (Hinweis Bodendenkmalpflege)
- Stellungnahme Landesverband der jüdischen Gemeinde in Hessen vom 27.09.2023 (Jüdische Friedhöfe)



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Oestrich-Winkel, 17.03.2025

Der Magistrat

Carsten Sinß  
Bürgermeister