

# **STADT OESTRICH-WINKEL UND HOCHSCHULSTADT GEISENHEIM**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPANÄNDERUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **„WERTSTOFFHOF MITTLERER RHEINGAU“**



## **TEIL B – BEGRÜNDUNG VORENTWURF**

Projekt: S 851 / 24

Stand: April 2025

### **PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Fon: 069 / 78 88 28, E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Auftraggeber:

**Eigenbetriebe Abfallwirtschaft (EAW)**

Rheingau - Taunus – Kreis  
Aarbergen

Bearbeitung durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10,  
60439 Frankfurt a. M.,  
Fon: 069 / 78 88 28  
E-Mail: info@planergruppeasl.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Bettina Rank  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	9
4.2	Schutzgebiete	10
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>11</b>
5.1	Topografie	11
5.2	Erschließung / Verkehr	11
5.3	Bebauung und Freiflächen	11
5.4	Ver- und Entsorgung	13
<b>6.</b>	<b>Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>14</b>
6.1	Bestand	14
6.2	Planung	15
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>

Anlage 1	2. Flächennutzungsplanänderung Planzeichnung Planergruppe ASL, Frankfurt, Januar 2025	
----------	--	--

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Eigenbetriebe Abfallwirtschaft des Rheingau-Taunus-Kreises beabsichtigen einen zentralen Wertstoffhof "Mittlerer Rheingau" mit täglichen Öffnungszeiten und einem großen Annahmespektrum zu errichten. Kleinere, dezentrale Wertstoffhöfe in den Städten Rüdesheim, Geisenheim und Oestrich-Winkel sollen geschlossen werden. Diese Wertstoffhöfe sind überwiegend nur stundenweise in der Woche geöffnet und verfügen über ein geringes Annahmespektrum. Zudem bestehen Nachteile bezüglich der Erschließung, der Lage im Außenbereich oder im Überschwemmungsgebiet.

Der geplante Wertstoffhof soll zu einer Verbesserung des Services für die Bürger im Rheingau beitragen und dem Stand der heutigen Technik entsprechen.

Das ca. 4.220 m<sup>2</sup> große Baugrundstück erstreckt sich auf Flurstücke der Stadt Oestrich-Winkel und der Hochschulstadt Geisenheim, sodass ein interkommunales Bauleitverfahren im Rahmen einer Vorhaben- und Erschließungsplanung nach § 12 BauGB erforderlich bzw. sinnvoll ist.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 09.09.2024, der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der diesbezüglichen Flächennutzungsplanänderung der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim am 19.09.2024.

Im Nachgang wurde ein Durchführungsvertrag zwischen den beiden Städten und den Eigenbetrieben Abfallwirtschaft des Rheingau-Taunus-Kreises geschlossen. Der Vertrag wurde am 10.10.2024 unterzeichnet.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

### Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Die V wurde als Artikel 2 der V vom 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gemäß Artikel 5, Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

### 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

### Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)



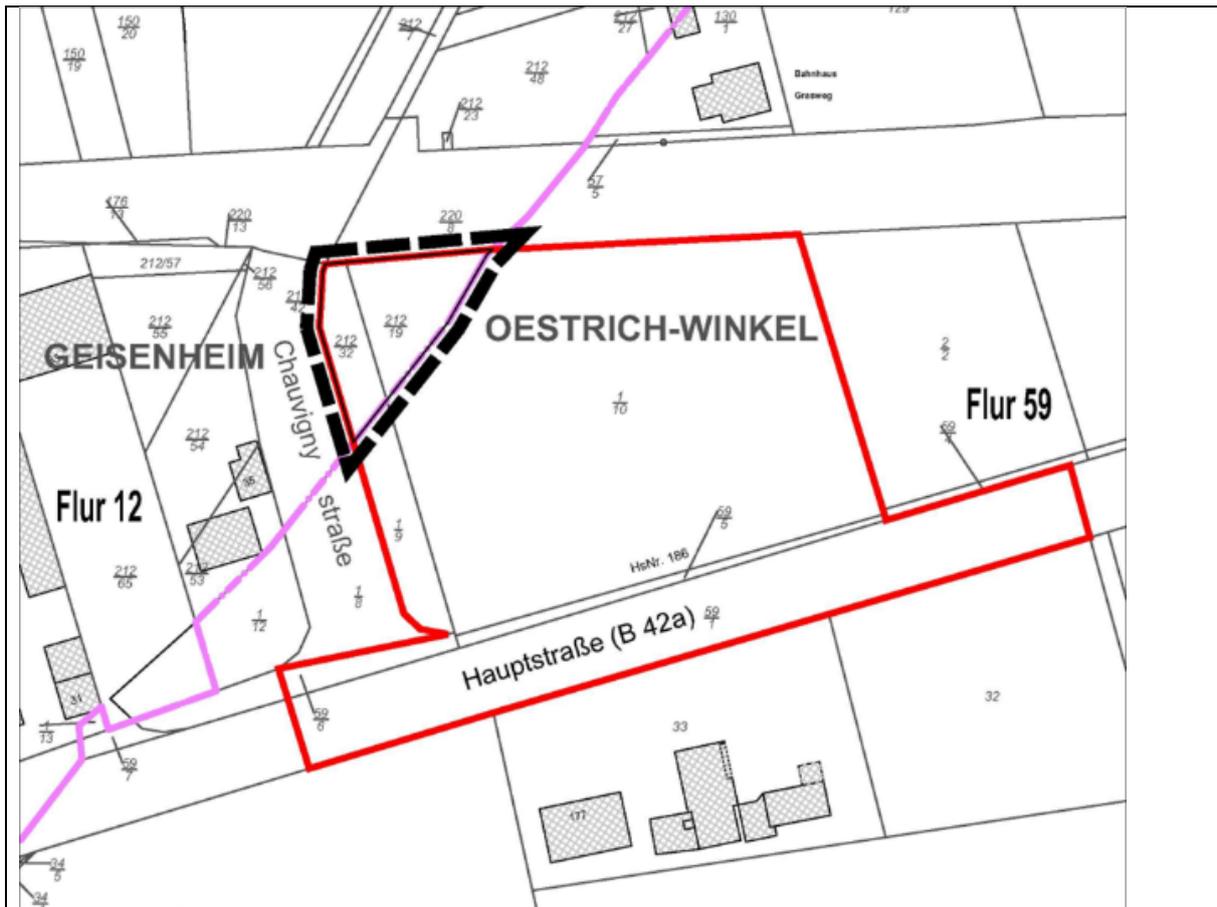


Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung der Hochschulstadt Geisenheim, o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2025

Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 435 m<sup>2</sup>.

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft, von West nach Ost, der Schienenverkehr Bestand (Fernverkehrsstrecke). Im Süden ist die alte Bundesstraße (B 42a) grau dargestellt. Aufgrund der breiten Darstellung der alten Bundesstraße und des Schienenverkehrs ist eine Zuordnung der Fläche südlich der Bahnlinie nicht möglich.

Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, westlich ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

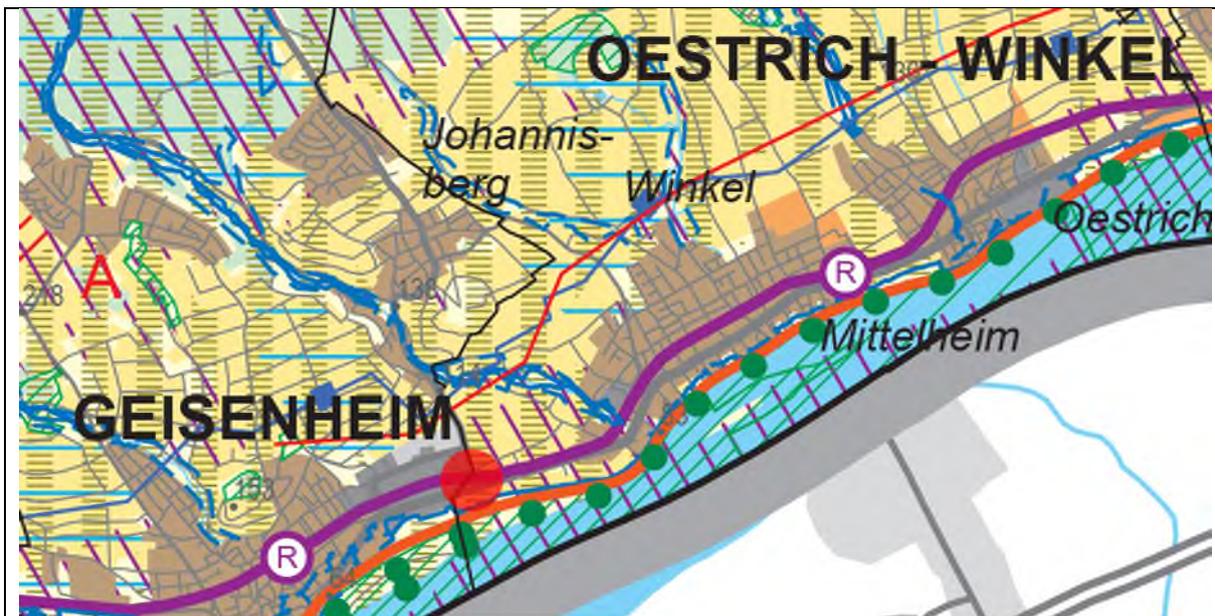


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

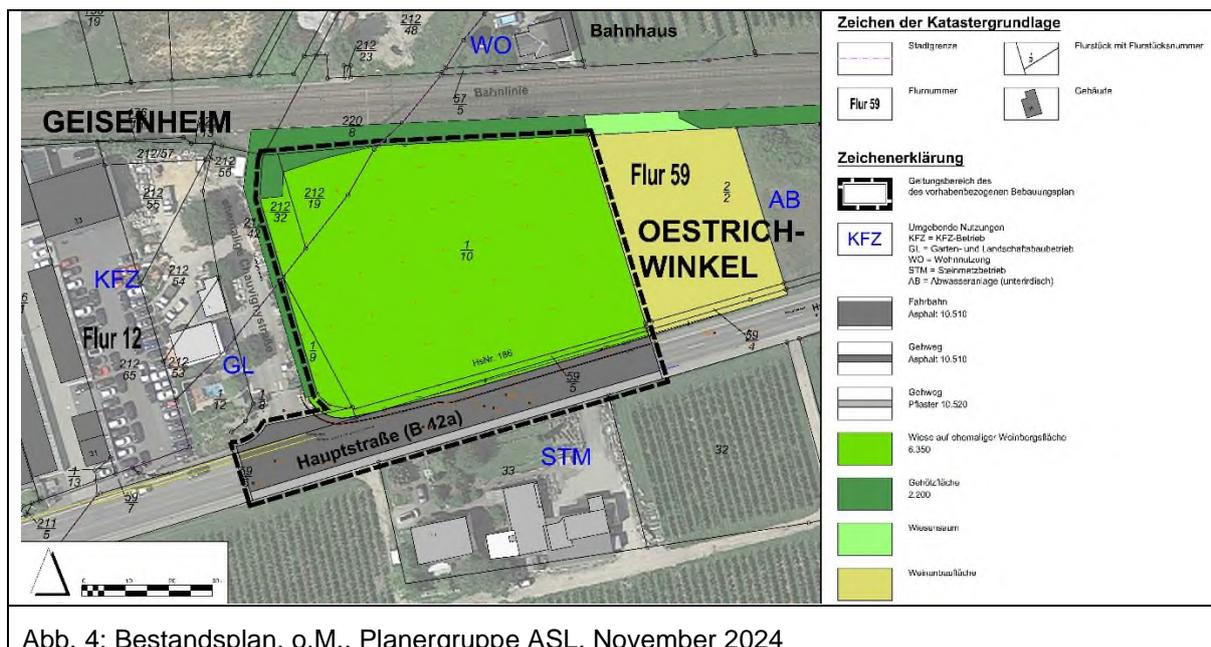
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang steht.

## **4.2 Schutzgebiete**

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden Internetabfrage 14.11.2024 (Lit. 4) ist im Geltungsbereich kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet ausgewiesen.

Zudem liegt der Geltungsbereich weder in einem Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

## 5. Bestandsanalyse



### 5.1 Topografie

Das Gelände ist annähernd eben. Im Bereich der Anschlusspunkte an die Bundesstraße betragen die Anschlusshöhen zwischen 92,2 und 92,4 m über Normalnull. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Bahn beträgt die Höhe 92,1 m über Normalnull.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die beiden von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flurstücke verfügen über keine separate verkehrliche Erschließung. Die in der Katastergrundlage dargestellte Chauvignystraße wird von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.

### 5.3 Bebauung und Freiflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Gebäude.

Nördlich der betroffenen Flurstücke grenzt die Bahnlinie der Rheinstrecke der Deutschen Bahn mit der Verbindung Köln/Wiesbaden an. Entlang der Bahntrasse befindet sich (auf dem Grundstück der Bahn-AG) ein Gehölzriegel.

Nördlich der Bahntrasse befindet sich das Anwesen eines ehemaligen Bahnwärterhäuschens. Dabei handelt es sich um das ein- bis zweigeschossige Wohnhaus mit einem Nebengebäude.

Westlich grenzt das Gelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes an. Das Grundstück ist entlang der Grenze zum geplanten Wertstoffhof mit einer Hecke eingegrünt. Im Norden greift die Gehölzstruktur geringfügig in die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke ein.



Foto 1: Ehemaliges Bahnwärterhäuschen



Foto 2: Zufahrt GalaBau-Betrieb

Auf dem Grundstück des geplanten Wertstoffhofes befanden sich früher Weinbauflächen, die aus wirtschaftlichen Gründen vor längerer Zeit aufgegeben wurden. Dort hat sich eine artenarme und nährstoffreiche Wiesenfläche entwickelt.



Foto 3: Blick auf Gehölzriegel und Hecken



Foto 4: Wiese, Blickrichtung Winkel

Südlich des Plangrundstückes verläuft die Hauptstraße (B 42a). Südlich hiervon grenzen ein Steinmetzbetrieb sowie Weinanbauflächen an.



Östlich des geplanten Wertstoffhofes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit Weinreben an. Daran schließt eine intensiv genutzte Wiesenfläche an, innerhalb der sich unterirdische Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken) des Abwasserbandes Mittlerer Rheingau befinden.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

In der Hauptstraße verläuft ein Mischwasserkanal sowie ein Überlaufkanal, der von dem östlich gelegenen Regenrückhaltbecken zum Rhein führt. Bezüglich der Versorgung mit Trink- und Löschwasser besteht die Möglichkeit sich an das Versorgungsnetz der Hochschulstadt Geisenheim anzuschließen. Im nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes, im Bereich des in das Grundstück eingreifenden Gehölzes, verlaufen Gas- und Stromleitungen der Syna GmbH. Auf der Nordseite der Hauptstraße verläuft eine oberirdische Stromleitung.

## 6. Flächennutzungsplanänderung

### 6.1 Bestand

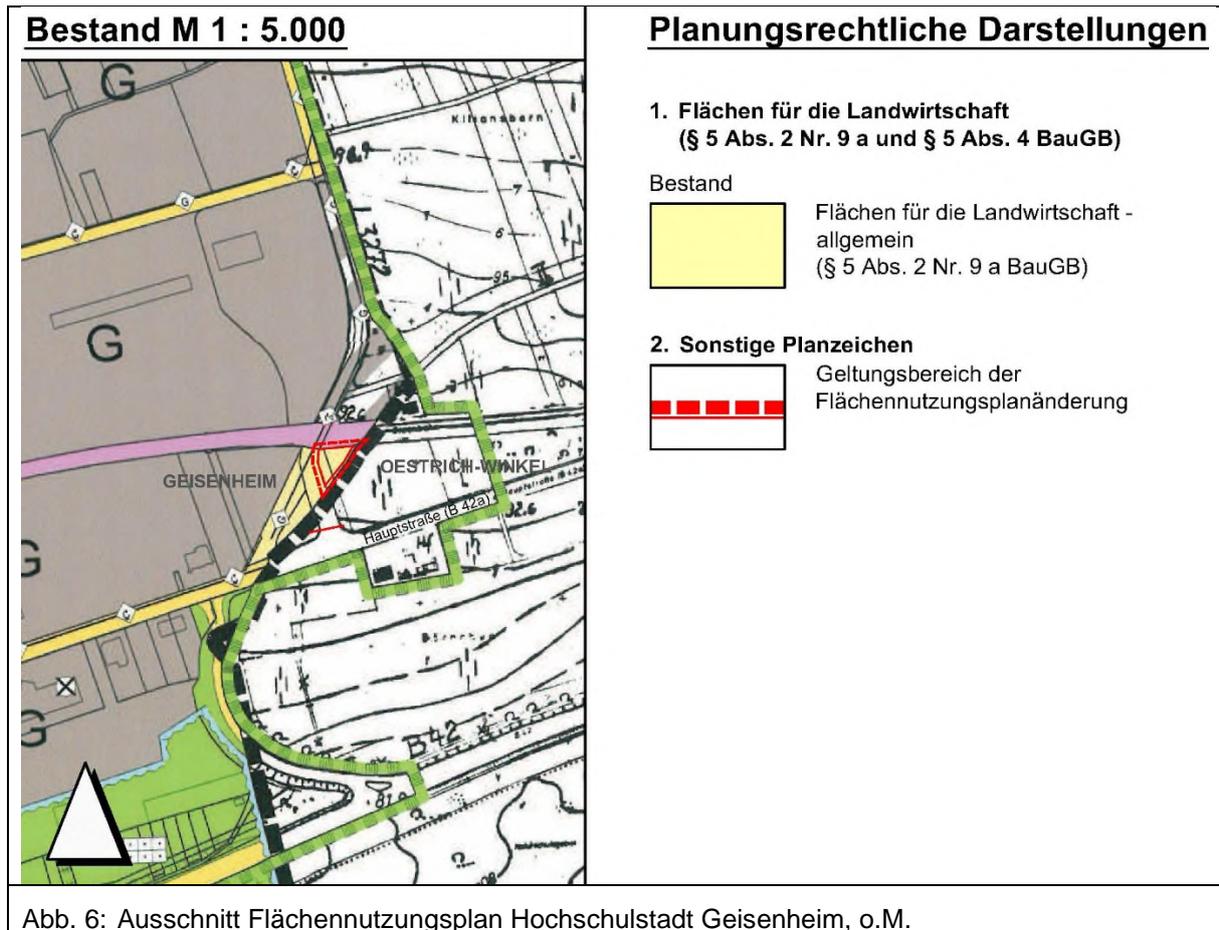
Der Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel (Lit. 2), rechtskräftig mit Feststellungsbeschluss vom 13.03.2006, stellt im Süden des Geltungsbereiches die Hauptstraße B 42a als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand dar. Der im Stadtgebiet von Oestrich-Winkel liegende sonstige Geltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche Planung ausgewiesen.



Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Oestrich-Winkel, o.M.

Der Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim (Lit. 3), rechtskräftig seit 06.07.2006, weist den im Stadtgebiet von Geisenheim liegende Geltungsbereich als Landwirtschaftliche Fläche aus. Betroffen hiervon sind auch die Grundstücke des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und des benachbarten KFZ-Betriebes. Weiter westlich sind Gewerbeflächen Bestand dargestellt. Die nordöstlich an die Bahntrasse angrenzende Flächen sind als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oestrich-Winkel ist nicht erforderlich.



Die Planung macht die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hochschulstadt Geisenheim notwendig.

## 6.2 Planung

Die betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Die geplante Errichtung des Wertstoffhofs erfordern eine Darstellung als Gewerbliche Baufläche. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

## Planung M 1 : 5.000



## Planungsrechtliche Darstellungen

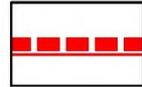
### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bestand



Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 PlanZV)

### 2. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der  
Flächennutzungsplanänderung

Abb. 7: Planung Flächennutzungsplanänderung Hochschulstadt Geisenheim  
Stand April 2025, o.M.

## **7. Umweltbericht**

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern erfolgt an dieser Stelle eine inhaltliche „Abschichtung“ auf die Inhalte, bzw. ein Verweis auf den Umweltbericht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel (rechtskräftig 13.03.2006)
- (Lit. 3) Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim (rechtskräftig 06.07.2006)
- (Lit. 4) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden