

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-107/2026</b>	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	19.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.05.2026	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	08.06.2026	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	17.06.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	18.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wertstoffhof Mittlerer Rheingau“  
Grenzänderungsvertrag**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

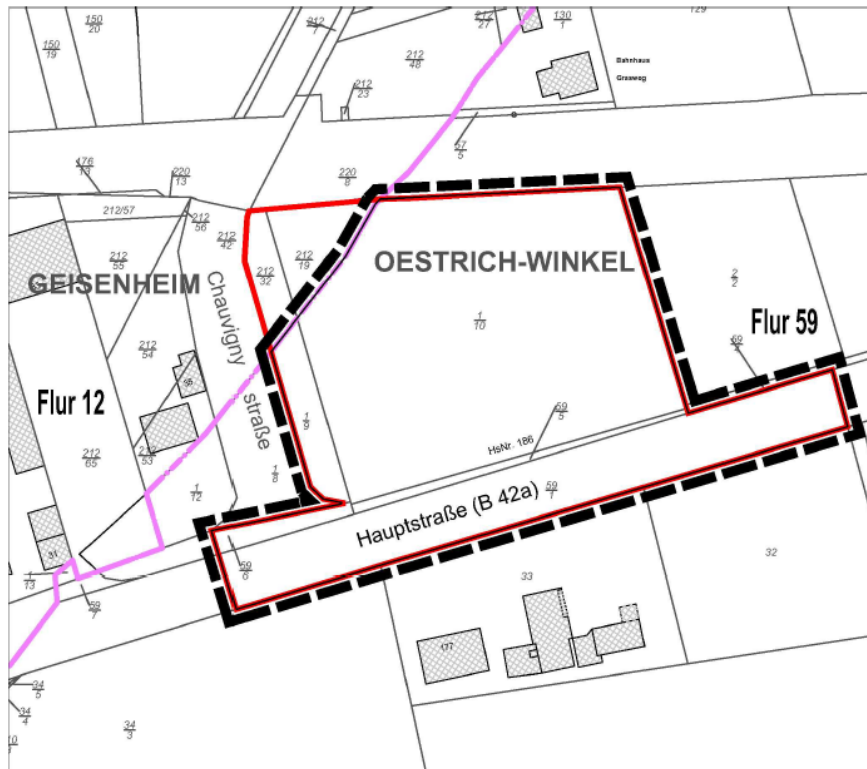
1. Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt den als Anlage 1 beigefügten Vertragstext als Grenzänderungsvertrag.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, die erforderliche kommunalaufsichtsbehördliche Genehmigung zu einem nach Ziffer 1. beschlossenen Grenzänderungsvertrag beim Landratsamt des Rheingau-Taunus-Kreises einzuholen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, die mit Genehmigungsvermerk der Kommunalaufsicht durch das Landratsamt des Rheingau-Taunus-Kreises zurückgeleitete Ausfertigung des Grenzänderungsvertrages entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung öffentlich bekanntzumachen.

**Sachverhalt / Begründung:**

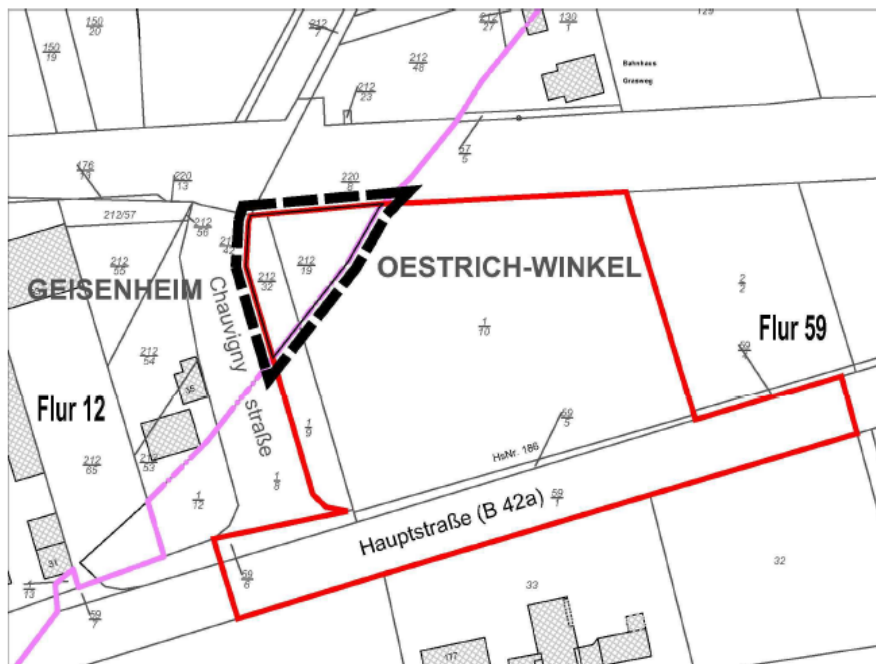
**1. Anlass:**

Die Hochschulstadt Geisenheim und die Stadt Oestrich-Winkel haben am 09.09.2024 bzw. 19.09.2024 jeweils einen Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wertstoffhof Mittlerer Rheingau“ gefasst.

Auf der Seite der Stadt Oestrich-Winkel betrifft der Bebauungsplan die Grundstücke Gemarkung Oestrich-Winkel, Flur 59, Flurstücke 1/9, 1/10, 59/1 -teilweise-, 59/5 und 59/6 -teilweise-. Die Flächen der vorgenannten Grundstücke umfassen rund 5116 m<sup>2</sup>. Auf der Seite der Hochschulstadt Geisenheim betrifft der Bebauungsplan die Grundstücke Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstücke 212/19 und 212/32. Die Flächen dieser Grundstücke umfassen 434 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich im Bereich der Stadt Oestrich Winkel



Geltungsbereich im Bereich der Hochschulstadt Geisenheim

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerte das Regierungspräsidium Darmstadt rechtliche Bedenken gegen die Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens aufgrund der das jeweilige Gemeindegebiet übergreifenden Geltung des Bebauungsplans. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine gemeindeübergreifende Planungssituation handelt und zur rechtssicheren Umsetzung der Planung eine Bündelung der Planungshoheit - beispielsweise durch die Bildung eines Planungsverbandes gemäß § 205 BauGB - in

Betracht kommen kann, da sich die gemeindliche Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. 2 GG i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich auf das eigene Gemeindegebiet beschränkt.

Aufgrund der geringen Größe der auf der Gemarkung Geisenheim liegenden Grundstücke Flur 12, Flurstück 212/19 und 212/32 mit 434 m<sup>2</sup>, die nicht bebaut und nicht bewohnt sind, soll mit dem zur Beschlussfassung anstehenden Vertrag eine freiwillige Grenzänderung zwischen den beiden Städten vorgenommen werden, die die beiden Grundstücke dem Gemeindegebiet der Stadt Oestrich-Winkel überträgt.

Die Planungszuständigkeit liegt mit Vollzug dieses Grenzänderungsvertrages für diese beiden Grundstücke sodann allein bei der Stadt Oestrich-Winkel. Die Berücksichtigung der mit der Planung des „Wertstoffhof Mittlerer Rheingau“ durch beide Städte gemeinsam verfolgten Ziele und die grenzüberschreitend berührten Belange der Hochschulstadt Geisenheim sind durch das bei der Aufstellung eines Bebauungsplans bei grenzüberschreitenden Wirkungen zwingend zu beachtende interkommunale Abstimmungsgebot benachbarter Gemeinden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gesichert.

Insgesamt bleibt daher festzustellen, dass die Übertragung der Grundstücke Flur 12, Flurstück 212/19 und 212/32 mit 434 m<sup>2</sup> an die Stadt Oestrich-Winkel notwendig ist, um das Vorhaben des Wertstoffhofes voranzubringen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren.

Als Alternative zum Grenzänderungsvertrages bliebe wegen der planungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens Wertstoffhof sonst nur die Gründung eines Planungsverbandes i.S.v. § 205 BauGB. Damit wäre aber die Gründung einer eigenen Körperschaft des öffentlichen Rechts mit eigenen Satzungsrechten verbunden. Die Gründung des Verbandes, die Bestellung der Organe sowie die Abwicklung des Verbandes verursachen indessen erheblich zusätzlich zeitliche, personelle und finanzielle Aufwendungen, die in keinem vernünftigen Verhältnis zu der anderweitig mit Grenzänderungsvertrag zu regelnden kommunalen Zuständigkeit für 2 Grundstücke in einem Umfang von 434 m<sup>2</sup> stehen.

Anlässlich der Übertragung von Stadtgebiet auf die Stadt Oestrich-Winkel zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffhof Mittlerer Rheingau“ bietet sich außerdem die Gelegenheit an, die Zuständigkeiten der kommunalen Planungsrechte (§ 1 Abs. 3 BauGB) und planungsrechtlichen Beteiligungsrechte (§§ 36, 36a BauGB) im Bereich der Flächen der Chauvignystraße in Geisenheim bzw. im Bereich der Hauptstraße in Oestrich-Winkel hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen im Grenzbereich auf den Grundstücken

- Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 212/42 im Verhältnis zu Grundstück Gemarkung Oestrich-Winkel, Flur 59, Flurstück 1/8 (= 423 m<sup>2</sup>),
  - Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 212/53 im Verhältnis zu Grundstück Gemarkung Oestrich-Winkel, Flur 59, Flurstück 1/12 (= 259 m<sup>2</sup>),
  - Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 212/65 im Verhältnis zu einer südlichen Teilfläche mit 138 m<sup>2</sup>, die aufgrund eines katasterrechtlichen Verschmelzungsfehlers mehrerer Grundstücke auf der Fläche des Flurstücks 212/65 in der Gemarkung Oestrich-Winkel gelegen ist,
  - Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 176/21 im Verhältnis zu Grundstück Gemarkung Oestrich-Winkel, Flur 59, Flurstück 1/13 (= 13 m<sup>2</sup>).
- zu vereinheitlichen.



Zu einer katasterrechtlich-planungsrechtlich fehlerhaften Zuordnung zu den verschiedenen Gemarkungen hat im Übrigen auch die Vereinigung von Splittergrundstücken auf dem jetzigen Grundstück Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 65 geführt. Die auf dieser Fläche bis zur Vereinigung vorhandenen Splittergrundstücke wurden im Jahre 2016 vom Amt für Bodenmanagement zum Grundstück Flurstück 212/65 verschmolzen. Für einen in der Lage südlichen Teil von 138 m<sup>2</sup> erfolgte durch das Amt für Bodenmanagement allerdings eine Zuordnung zur Gemarkung Oestrich-Winkel, für den Rest richtigerweise zur Flur 12 der Gemarkung Geisenheim.

Aus diesem Grund sollen die vorbezeichneten Grundstücke in einem Gesamtumfang der Fläche von 833 m<sup>2</sup> von Seiten der Stadt Oestrich-Winkel an die Hochschulstadt Geisenheim im Wege der Grenzänderung in deren Gemeindegebiet „übertragen“ werden.

Die wechselseitigen Übertragungen der im Vertragsentwurf der **Anlage** zu dieser Vorlage genannten Grundstücke in das jeweils andere Gemeindegebiet stehen daher in einem vertraglichen Austauschverhältnis, das den Zweck der Vereinheitlichung der jeweils betroffenen Planungsrechte dient.

## 2. Verfahren:

Da sowohl das im Wege der Grenzänderung übertragene Gebiet von Seiten der Hochschulstadt Geisenheim mit einer Fläche von 434 m<sup>2</sup> als auch das im Wege der Grenzänderung übertragene Gebiet von Seiten der Stadt Oestrich-Winkel mit einer Fläche von 833 m<sup>2</sup> weniger als 3 % des Gebietes der jeweils abgebenden Kommune erfasst und darüber hinaus weder für das Stadtgebiet der Hochschulstadt Geisenheim als auch für das Stadtgebiet der Stadt Oestrich-Winkel mehr als 199 Einwohner/-innen, nämlich aufgrund der in beiden Fällen ungenutzten Flächen nur vier Grundstückseigentümer außer dem Vorhabenträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffhof Mittlerer Rheingau“ direkt betroffen sind, hat die Grenzänderung aufgrund gesetzlicher Wertung geringe Bedeutung (§ 17 Abs. 2 S. 4 Hessische Gemeindeordnung).

Neben der Beschlussfassung über den Grenzänderungsvertrag durch die jeweils zur Entscheidung berufenen Stadtverordnetenversammlung der beteiligten Kommunen mit der Mehrheit der gesetzlichen Zahl ihrer Gemeindevertreter bedarf es daher allein einer Genehmigung der Grenzänderungsvereinbarung durch die kommunale Aufsichtsbehörde, den Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises und der Bekanntmachung des Grenzänderungsvertrag mit Genehmigungsvermerk nach den für Satzungen der jeweils beteiligten Gemeinde bestehenden Bekanntmachungsvorschriften (§§ 16 Abs. 3 S. 2, S. 3, 17 Abs. 2 S. 3, S. 4, S. 5 Hessische Gemeindeordnung).

## 3. Rechtsfolgen:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Grenzänderungsvertrages gilt für die Grundstücke, die in das Gemeindegebiet der Stadt Oestrich-Winkel übergegangen sind und deren Eigentümer das Ortsrecht der Stadt Oestrich-Winkel.

Der Stadt Oestrich-Winkel kommt sodann die sachliche und räumliche Planungszuständigkeit für die beiden hinzugewonnen Grundstücke zu.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Grenzänderungsvertrages gilt für die Grundstücke, die in das Gemeindegebiet der Hochschulstadt Geisenheim übergegangen sind und deren Eigentümer das Ortsrecht der Hochschulstadt Geisenheim.

Der Hochschulstadt Geisenheim kommt sodann die sachliche und räumliche Planung Zuständigkeit für die hinzugewonnen Grundstücke zu.

Steuerliche Auswirkungen, insbesondere solche aus dem Bereich der Gewerbesteuer sind mit der Übertragung der beiden Grundstücke weder für die Hochschulstadt Geisenheim noch für die Stadt Oestrich-Winkel verbunden.

#### **4. Kosten:**

Es fallen keine Kosten, Verwaltungsgebühren oder steuerlichen Verbindlichkeiten infolge des Grenzänderungsvertrages für die Hochschulstadt Geisenheim oder die Stadt Oestrich-Winkel an.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Grenzänderungsvertrag

Anlage 2: Anlage zu Grenzänderungsvertrag, Planzeichnung

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es fallen keine Kosten, Verwaltungsgebühren oder steuerliche Verbindlichkeiten infolge des Grenzänderungsvertrages für die Hochschulstadt Geisenheim an.

#### **Anlage(n):**

1. VL-107\_2026 ANLAGE 1\_Grenzänderungsvertrag\_Endversion
2. VL-107\_2026 ANLAGE 2\_Anlage zu Grenzänderungsvertrag\_Planzeichnung

Der Bürgermeister