

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-247/2023	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	08.12.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.01.2024	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	22.02.2024	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	28.02.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	29.02.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	07.03.2024	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
4. Änderung des Bebauungsplanes "Schorchen"**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Beschluss zur Prüfung während der erneuten Offenlage gem. 4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. §13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der erneuten Offenlage gem. 4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. §13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

2. Beschluss der geänderten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes

Dem vorliegenden, ergänzten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ mit Begründung wird zugestimmt.

3. Beschluss der erneuten Offenlage (3. Offenlage) gem. §4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3(2) BauGB, sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 (2) BauGB i.V.mit § 4 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt weiter, die erneute Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ gem. §4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3(2) BauGB, sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 14.05.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Liegenschaft Kreuzweg 25. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 1/3 in der Flur 26, welches ursprünglich dem Deutschen Wetterdienst gehörte. Das ehemalige Institutsgebäude wird nun als Bürogebäude von der Hochschule Geisenheim University genutzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kleinen Anbau zu schaffen ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wurden der Anlass und die Planung detailliert erläutert.

Bauleitplanverfahren:

Der Beschluss zur Änderung sowie die öffentliche Auslegung wurde am 28.05.2020 gem. § 2.Abs.1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.06.2020 bis 10.07.2020, die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 27.05.2020 und Fristsetzung zum 10.07.2020. Da die Unterlagen formell überarbeitet werden mussten erfolgte die erneute Offenlage der Unterlagen vom 27.11.2020.-08.01.2021.

Vom Naturschutzbund Hessen, Nabu Ortsgruppe Rheingau ging während der erneuten Offenlage ein Hinweis auf streng geschützte Pflanzenarten ein.

In den Pflanzflächen und auf der Wiese der Fläche westlich der vorhandenen Gebäude, also dort, wo die Gebäudeerweiterung stattfinden soll, befinden sich mehrere Standorte nach § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG streng geschützte Pflanzenarten. Es handelt sich um die Orchideenarten *Ophrys apifera* (Bienen-Ragwurz, Rote Liste D 2, stark gefährdet, Hessen 3, gefährdet) und *Himantoglossum hircinum* (Bocks-Riemenzunge, Rote Liste D 3, gefährdet, Hessen 2, stark gefährdet).

Nach Ortsbegehungen mit einem ortskundigen Geologen und Betreuer der Orchideen wurden alle Orchideen (Rosetten) vor Ort gezählt und markiert. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Konzept zur Sicherung der Orchideen erarbeitet und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

Dieses Konzept sieht die Umsiedlung der von der Bebauung betroffenen Pflanzen vor. Die von der Bebauung oder der Baustelleneinrichtung nicht betroffenen Orchideenstandorte werden in geeigneter Weise geschützt. Die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde für die Umsiedlung der Orchideen liegt bereits vor. (Ausnahmegenehmigung vom 15.07.2022).

Im nördlichen Teilbereich des Rasens befindet sich die überwiegende Zahl der Bocks-Riemenzunge. Dieser Teilbereich soll erhalten werden. Die Fläche ist im Plan als „Wiese, ungemäht“ festgesetzt.

Die Zählung im Dezember 2021 ergab 385 Rosetten. Die Bienen-Ragwurz war nur in kleiner Zahl v.a. im südlichen Bereich des jetzigen Gebäudes und der südlich angrenzenden Nachbarfläche zu finden. Da dieser Bereich von den Bauarbeiten nicht betroffen ist, können auch diese Pflanzen erhalten werden.

Essentiell für die Sicherung beider Arten in diesem Bereich ist die Vermeidung von Störungen der Flächen während der Bauarbeiten, z.B. durch Befahrung und/oder Materiallagerung. Die Flächen müssen dauerhaft, nach Abschluss der Bautätigkeit vor Begehung oder Befahrung gesichert werden. Außerdem muss eine den Arten entsprechende Pflege durchgeführt werden. Dieses wird von Seiten der Hochschule zugesagt.

Umsiedlung: Überdies werden circa 150 Pflanzen der Bocks-Riemenzunge und ca. 10 Rosetten der Bienen-Ragwurz umgesiedelt.

Die erste Umsiedlungsfläche (Fläche 1) befindet sich in der Nähe der jetzigen Bau-Fläche im Saum einer Hecke in der Geisenheimer Weinbergsflur (Tab. 1). Südlich angrenzender Bereich (Abb. 1 u. 2).

Bei Fläche 2 handelt es sich um randliche Säume des Terrassen-Weinbergs „Krähennest“ in den Rüdesheimer Steillagen (Abb. 3).

Fläche Nr. 3 sind HGU-eigene Fläche am Eibinger Weg, Abb. 1, Pufferstreifen seitlich des HGU-Weinbergs.

Der neue Standort Nr.4 ist der Botanische Garten in Marburg. Hier wird eine Erhaltungskultur der Bocks-Riemenzunge als Backup angelegt. Die Zusage des Leiters des Botanischen Gartens Marburg Dr. Andreas Titze liegt bereits vor.

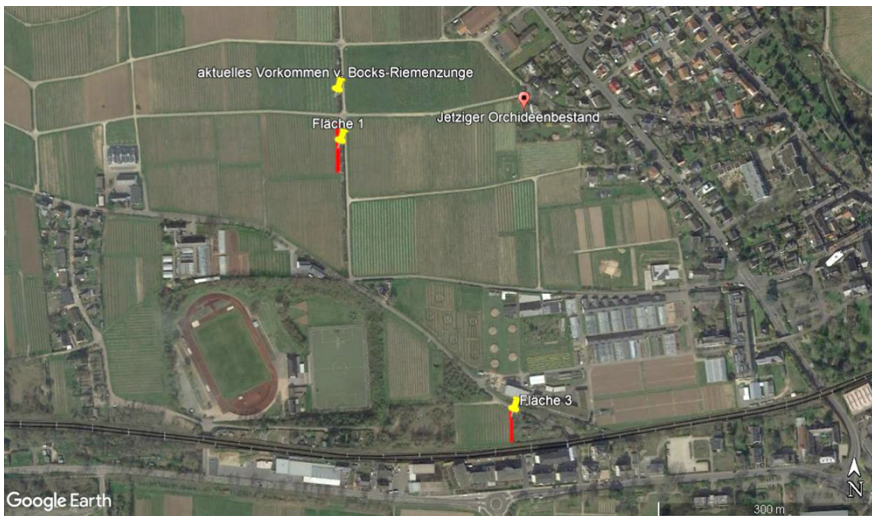
Genaue Lage der Flächen:

Fläche 1: Gemarkung Geisenheim, Flur 42, Flurstück 18/3

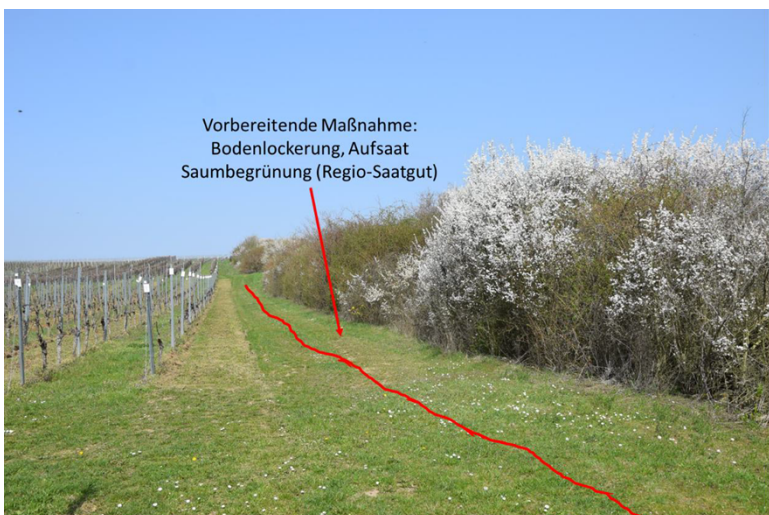
Fläche 2: Gemarkung Rüdesheim, Flur 37, Flurstück 9/2

Fläche 3: Gemarkung Geisenheim, Flur 43, Flurstück 44

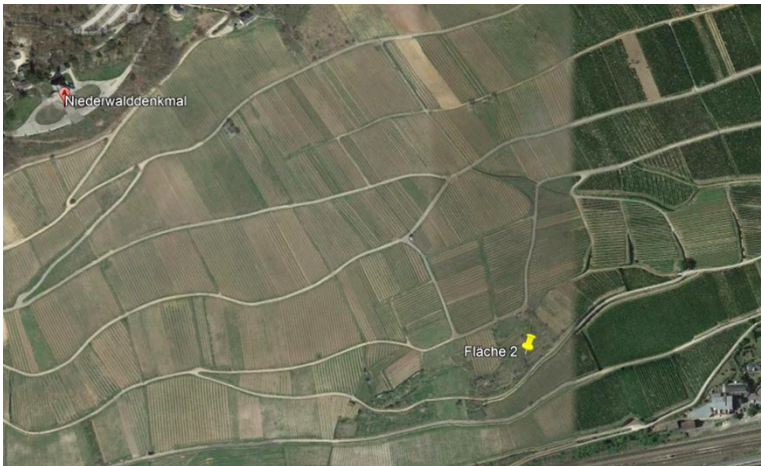
Fläche 4: Botanischer Garten der Philipps-Universität in Marburg



Übersicht über die jetzige Lage der Orchideenbestände und zwei der vorgesehenen Umsiedlungsflächen (Fläche 1 und Fläche 3)



Fläche 1 mit Hecke und Saumbegrünung, der als Vorbereitung für die Umsiedlung ökologisch aufgewertet wird.



Fläche Nr. 2 Terrassenweinberg
„Krähennest“

Ein kleiner Teil des Bestandes wurde bereits umgesiedelt um das Gedeihen über ein Jahr zu verfolgen, bevor weitere Rosetten umgesiedelt werden.

Die Hinweise auf die Orchideen und der Umgang mit den geschützten Pflanzenarten sowie das Konzept zur Sicherung der Orchideen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. (Siehe Kapitel 11.1) Außerdem wurden die Umsiedlungsflächen in die Plankarte eingearbeitet. Wird der Entwurf des Bauleitplans ergänzt oder geändert ist er erneut auszulegen, Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Aus diesem Grund müssen eine erneute Offenlage und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden erfolgen.

Des Weiteren gingen keine relevanten Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planung notwendig gemacht hätten. Die ergänzenden Hinweise aus der Behördenbeteiligung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Beschlussvorschläge hierzu sind Ihnen in der **Anlage 1** beigefügt.

Die ergänzten und geänderten Planunterlagen sind Ihnen in den **Anlagen 2 bis 4** beigefügt.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, die vorgebrachten Anregungen zu prüfen und hierüber zu entscheiden. (**Anlage 1**)

Diese Beschlüsse sind als Ergebnis der Prüfung den Einzelnen jeweils mitzuteilen.

Außerdem wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten die erneute Offenlage (3. Offenlage) der Planunterlagen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Hochschulstadt Geisenheim entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten für die Plankarte werden von der Hochschule als Planungsträger übernommen. Alle weiteren Planungsleistungen wurden vom Bauamt erbracht.

Anlage(n):

1. VL-247_2023 Anlage 1 Abwägung Erneute Offenlage 4. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich Schorchen
2. VL-247_2023 Anlage 2 4. Änderung B-Plan Schorchen Gesamtplan 2023-12-01
3. VL-247_2023 Anlage 3 Textliche Festsetzungen
4. VL-247_2023 Anlage 4 2024 Begründung 4. Änderung Schorchen

Der Bürgermeister