



## Beschlussvorlage

Nr: BV-86/2026

Aktenzeichen	Grenzänderungsvertrag zwischen der Hochschulstadt Geisenheim sowie der Stadt Oestrich-Winkel (B-Plan Wertstoffhof)
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Julia Liebert

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	18.05.2026
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.05.2026
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	03.06.2026
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2026

### Grenzänderungsvertrag zwischen der Hochschulstadt Geisenheim und der Stadt Oestrich-Winkel

## Beschlussvorschlag

### 1. Beschlussfassung zum Grenzänderungsvertrag

Der als Anlage 1 beigefügte Vertragstext wird als Grenzänderungsvertrag der Stadt Oestrich-Winkel beschlossen.

### 2. Einholung der kommunalaufsichtlichen Genehmigung

Die erforderliche kommunalaufsichtliche Genehmigung zu dem nach Ziffer 1 beschlossenen Grenzänderungsvertrag ist beim Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises einzuholen.

### 3. Öffentliche Bekanntmachung

Die mit dem Genehmigungsvermerk der Kommunalaufsicht durch den Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises zurückgereichte Ausfertigung des Grenzänderungsvertrages ist entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung öffentlich bekanntzumachen

## Sachverhalt

### 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 von 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>.

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 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 erhebliche zusätzliche 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.

Hierzu bietet sich genügend Anlass, wie dem Anlagenplan als Anlage<sup>1</sup> zum Grenzänderungsvertrag zu entnehmen ist.

Denn daraus ergeben sich etwa bezogen auf ein wirtschaftlich einheitlich genutztes Grundstück aufgrund der bisherigen Gemarkungsgrenzen der Stadt Oestrich-Winkel und der Hochschulstadt Geisenheim unterschiedliche Zuständigkeiten für die Bauleitplanung und die planungsrechtliche Erteilung von Einvernehmen und Zustimmungen zu Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nach §§ 36, 36a BauGB in der dortigen planungsrechtlichen Lage des unbeplanten Innenbereichs i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Für ein Bauvorhaben auf einem einheitlich genutzten Grundstück müssten beispielsweise aufgrund der bisherigen Gemarkungsgrenzen der Stadt Oestrich-Winkel und der Hochschulstadt Geisenheim etwa beide Kommunen ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB im Rahmen eines einfachen Baugenehmigungsverfahrens erteilen, obwohl sachlich nur eine einzige Grundstücksnutzung vorliegt und der Gesetzgeber des Baugesetzbuches ursprünglich nur von der Zustimmungspflichtigkeit einer einzigen Kommune ausgegangen ist. Der aufgrund der bisherigen Gemarkungsregelungen auf allen Seiten verursachte zusätzliche Verwaltungsaufwand kann daher durch die Einbeziehung der vorgenannten weiteren Grundstücke in den Grenzänderungsvertrag vermieden werden.

Von den unterschiedlichen planungsrechtlichen Zuständigkeiten sind unter anderem Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flurstück 212/65 und Flurstücke 212/53 - 212/55 sowie Zuständigkeiten für eine Straßennutzung der Chauvignystraße betroffen, die sich auf das Flurstück 212/42 in der Gemarkung Geisenheim wie auch auf das Flurstück 1/8 in der Gemarkung Oestrich-Winkel erstrecken.

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 beiden 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.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

### **Anlage(n)**

1. Anlage 1\_Grenzänderungsvertrag\_Entwurf\_Version\_4

Oestrich – Winkel, 12.05.2026

Dezernatsleiter