

Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-330/2024

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bau- und Liegenschaften
Antragssteller:	
Datum:	30.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	30.10.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	31.10.2024	
Gemeindevertretung	06.11.2024	

Bauleitplanungen der Gemeinde Groß-Rohrheim

hier: Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Nordost" in Groß-Rohrheim zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Erläuterung:

Die Gemeinde Groß-Rohrheim beabsichtigt mit den vorliegenden Bauleitplanungen eine vertragliche Erweiterung von Gewerbegebietsflächen nordöstlich des bestehenden Industriegebiets in der Gemeinde Groß-Rohrheim vorzubereiten.

Nahezu alle Möglichkeiten der Gemeinde Groß-Rohrheim zur Gewerbegebietsentwicklung sind bereits ausgeschöpft, mit Ausnahme einiger weniger Lücken in den bestehenden und bereits beplanten Gebieten, auf welche sie planungsrechtlich kaum noch Einfluss nehmen kann. Um weiterhin ein wirtschaftliches Wachstum und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete unerlässlich. Dies fördert nicht nur die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die lokale Wirtschaft, sondern erhöht auch die Attraktivität der Gemeinde für Investoren und Unternehmen, die nach geeigneten Flächen für ihre Geschäftstätigkeiten suchen. Dies kann gleichzeitig zu einer Diversifizierung der lokalen Wirtschaft führen. Als „Motor der Stadtentwicklung“ kann die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets überdies zur Verbesserung der Infrastruktur im gesamten Gemeindegebiet beitragen, da mit dem zu erwartenden Gewerbesteueraufkommen freiwillige und Pflicht-Leistungen der Gemeinde finanzierbar werden. Gegenüber Gewerbegebieten aus früherer Zeit können neue Gewerbegebiete so geplant werden, dass sie modernen Umwelt- und Immissionsschutzstandards entsprechen, um den Flächenverbrauch sowie die damit einhergehenden Umweltbelastungen möglichst gering zu halten. Für den verbleibenden Eingriff in den Naturhaushalt sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen im Plangebiet aber auch außerhalb vorzusehen.

Nachdem die Gemeinde selbst nicht Eigentümer der Flächen ist, kann sie letztlich keine Verkaufsentscheidung rechtswirksam beeinflussen. Daher soll die Verpflichtung der späteren Käufer auf eine für die Gemeinde nutzbringende Folgenutzung der heutigen Landwirtschaftsflächen neben der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auch durch das Sicherungsinstrument einer Veränderungssperre sowie eines besonderen Vorkaufsrechts abgesichert werden. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die vorgesehene Veränderungssperre wird auch die jeweiligen Beschlussvorlagen verwiesen.

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde soll sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost“ der Groß-Rohrheim erstrecken, um eine städtebauliche Gesamtentwicklung in diesem Bereich und die anzustrebende hohe Qualität im Bedarfsfall durch Eintritt in einen Kaufvertrag aktiv beeinflussen zu können. Sofern sich kein Käufer finden sollte, der die Ziele und Anforderungen der Gemeinde zu erfüllen bereit ist, kann die Stadt durch Ausübung des Vorkaufsrechtes selbst in die Verantwortung für die gewünschte städtebauliche Entwicklung gehen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass ein geplanter Grundstücksverkauf nicht mit den Zielen der Gemeinde im Einklang stehen sollte. Mit der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts kann die Gemeinde zudem auch die Verpflichtung von Käufern auf die beabsichtigten städtebaulichen Ziele erleichtern und beschleunigen.

Sofern ein geplanter Grundstücksverkauf die Ziele der Gemeinde als erreichbar erscheinen lässt und ggf. bis dahin auch durch den Bebauungsplan entsprechende planungsrechtlichen Vorgaben rechtswirksam sein sollten, kann die Gemeinde auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten.

Um eine möglichst umfassende Entwicklungssteuerung durch die Gemeinde zu gewährleisten, soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und diese Aufstellung durch ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde abgesichert werden.

Zur Sicherung der Planungsintention sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes soll eine Satzung über ein Vorkaufsrecht der Gemeinde beschlossen werden, um der Gemeinde zur Vorbereitung einer tatsächlichen Projektrealisierung den Zugriff auf die Flächen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebiets „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim wird auf Grundlage des § 25 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht in der Gemarkung Groß-Rohrheim mit dem als Anlage beigefügten Inhalt beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n):

- (1) Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht