

Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-67/2026

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	22.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	27.10.2026	

Bauleitplanungen der Gemeinde Groß-Rohrheim

2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Die Ruhweide“ sowie Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Die Ruhweide“ in der Gemeinde Groß-Rohrheim

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß-Rohrheim im Bereich „Die Ruhweide“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Die Ruhweide“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Erläuterung:

Anlass der Planung

Die Gemeinde Groß-Rohrheim beabsichtigt mit den vorliegenden Bauleitplanungen im Nordwesten des Gemeindegebiets die Umnutzung und Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen durch die Ergänzung um Wohn- und Mischnutzungen sowie die Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs planungsrechtlich vorzubereiten.

Konkreter Anlass der Planung ist die Aufgabe eines im Plangebiet ansässigen Baustoffhandels. Darüber hinaus haben sich in den vergangenen Jahren bereits innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld Wohnnutzungen etabliert. Diese sind innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO bislang nur als betriebszugeordnete Wohnungen z.B. durch den Betriebsinhaber nutzbar. Aufgrund der in diesem Gewerbegebiet im Wesentlichen nicht störenden Gewerbenutzungen könnten weitere allgemein nutzbare Wohnungen im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne die Fortsetzung der gewerblichen Nutzungen und deren Weiterentwicklung zu gefährden. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Möglichkeit, das Gebiet nördlich der Riedstraße insgesamt einer aus städtebaulichen Sicht sinnvollen und zukunftsfähigen maßvollen Nachverdichtung zuzuführen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Baukonzepts hat die Gemeinde Potenziale für eine Nachnutzung und Nachverdichtung des Gebiets untersuchen lassen. Demnach sollen künftig die bestehenden gewerblichen Nutzungen vor allem durch Wohnnutzungen und besondere Wohnangebote für betreutes Wohnen und den sozialen Wohnungsbau im Rahmen der Festsetzung eines Urbanen Gebiets ergänzt werden können. Durch die hiermit verbundene Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale und Baulücken kann ein wesentlicher Beitrag zur Deckung des

anhaltend hohen Wohnraumbedarfs geleistet werden, ohne hierfür zusätzliche landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Siedlungsrändern für neue Wohngebiete in Anspruch nehmen zu müssen.

Darüber hinaus trägt die Planung zur Entlastung der örtlichen Verkehrssituation bei. Die bestehenden Gewerbeflächen waren aufgrund ihrer Lage und der Erschließung über den Ortskern für verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen bislang nur eingeschränkt geeignet. Inzwischen stehen an anderen Stellen des Gemeindegebiets verkehrlich besser geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung bzw. befinden sich aktuell in der Entwicklung, sodass die Bedeutung des Gebiets „Ruhweide“ als Gewerbestandort der Gemeinde auch zukünftig tendenziell abnehmen wird. Mit der geplanten Entwicklung eines Urbanen Gebiets ist daher gegenüber der bisherigen Nutzung insbesondere im Bereich des früheren Baustoffhandels von einer deutlichen Reduzierung des Liefer- und Schwerverkehrs auszugehen. Hierdurch kann das Schwerverkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage verringert und dadurch die verkehrliche Situation merklich verbessert werden. Mit der Innenverdichtung durch Zulassung von nicht betriebszugeordneten Wohnungen wird im Wesentlichen zusätzlicher Pkw-Verkehr zu erwarten sein, der hinsichtlich der Straßen im alten Ortskern besser verträglich ist als der seitherige gewerbliche Schwerverkehr. Dennoch soll das aktuell vorhandene Gewerbe keinesfalls aus dem Gebiet verdrängt werden. Die verschiedenen Gewerbebetriebe haben dort erhebliche Investitionen getätigt, die mit dem Urbanen Gebiet (MU) ausdrücklich nicht in Frage gestellt werden. In diesem Gebietstyp „MU“ gelten tagsüber zwar etwas geringere Lärmimmissionsgrenzwerte als bei der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet, doch stellt dies für die aktuell ansässigen Betriebe nach Beobachtungen der Gemeinde keine wesentlichen Betriebsnachteile dar, da es sich bei den bestehenden Firmen um vergleichsweise leise Betriebe handelt. In den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten im Urbanen Gebiet die Immissionsgrenzwerte eines Mischgebiets, so dass trotz der verbleibenden gewerblichen Nutzung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind. Auch die Ansiedlung neuer Betriebe bleibt zulässig, wobei diese dann die Immissionsgrenzwerte des Urbanen Gebiets einhalten müssen. Hierdurch wird künftig die Ansiedlung störender und ggf. verkehrsintensiver Betriebe verhindert, was auch im Sinne der bereits im Gebiet wohnenden Bürger ausschließlich positiv sein dürfte. Nicht zuletzt kann mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ein neuer Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der zu einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne des flächenschonenden Bauens beitragen kann.

Im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Urbanen Gebiets sind insbesondere die von dem im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Auch wenn dort keine Tierhaltung mit den damit einhergehenden Emissionen erfolgt, erfordert die Landwirtschaft teilweise einen Arbeitsbeginn bereits deutlich von 06:00 Uhr morgens. Insbesondere das Starten von Landwirtschaftsmaschinen in der bestehenden Maschinenhalle kann zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte führen, so dass dem Bestandsschutz des Landwirtschaftsbetriebs im Rahmen der Planung besonderes Gewicht zukommt. Zur Minimierung dieser Nutzungskonflikte soll dem Betrieb im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen langfristig die Möglichkeit eröffnet werden, sich an einem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besser geeigneten Standort neu zu entwickeln. Hierfür sollen innerhalb eines weiteren Teilgeltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs geschaffen werden. Entsprechende Anfragen des Landwirts wurden insbesondere in Bezug auf den Bau eines Wohnhauses bislang durch die zuständige Bauaufsicht negativ beurteilt. An dieser Stelle kann mit dem Bebauungsplan eine gesicherte Genehmigungsgrundlage für das Umsiedlungsvorhaben geschaffen werden. Hierdurch können die gewünschten Entwicklungsperspektiven des landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt und auch die geplante städtebauliche Neuordnung des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Da die planungsrechtliche Sicherung der im Teilgeltungsbereich 2 vorgesehenen Ansiedlung eine Außenbereichsfläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs betrifft, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Gemeinde als wirksames Instrument zur Steuerung und Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Er soll auch künftig die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets bilden und zugleich ausreichend Flexibilität für mögliche Nutzungsänderungen und bauliche Nachverdichtungen gewährleisten. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist insbesondere aufgrund der Vielzahl betroffener Grundstückseigentümer nicht möglich und würde die Flexibilität der Gebietsentwicklung erheblich einschränken sowie bei späteren Anpassungen einen erhöhten Verwaltungsaufwand verursachen. Aus diesem Grund soll die Aufstellung eines klassischen „Angebots-Bebauungsplans“ erfolgen.

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, bestehend aus zwei Teilbereichen, befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Groß-Rohrheim. Der Teilbereich 1 umfasst die Flächen nördlich und östlich der Riedstraße, westlich der Jahnstraße sowie südlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Teilbereich 2 befindet sich nordöstlich davon auf einer Fläche unmittelbar nördlich und östlich der bestehenden Kleingartenanlagen.

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Bereich umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 11, Flurstücke Nr. 194/1 (teilweise), Nr. 215/6, Nr. 215/13, Nr. 215/25, Nr. 215/26, Nr. 215/29, Nr. 215/38, Nr. 215/43, Nr. 215/63, Nr. 215/64 (teilweise), Nr. 215/65, Nr. 215/66, Nr. 215/71, Nr. 215/72 (teilweise), Nr. 215/74, Nr. 215/75 und Nr. 310/2 (teilweise)

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

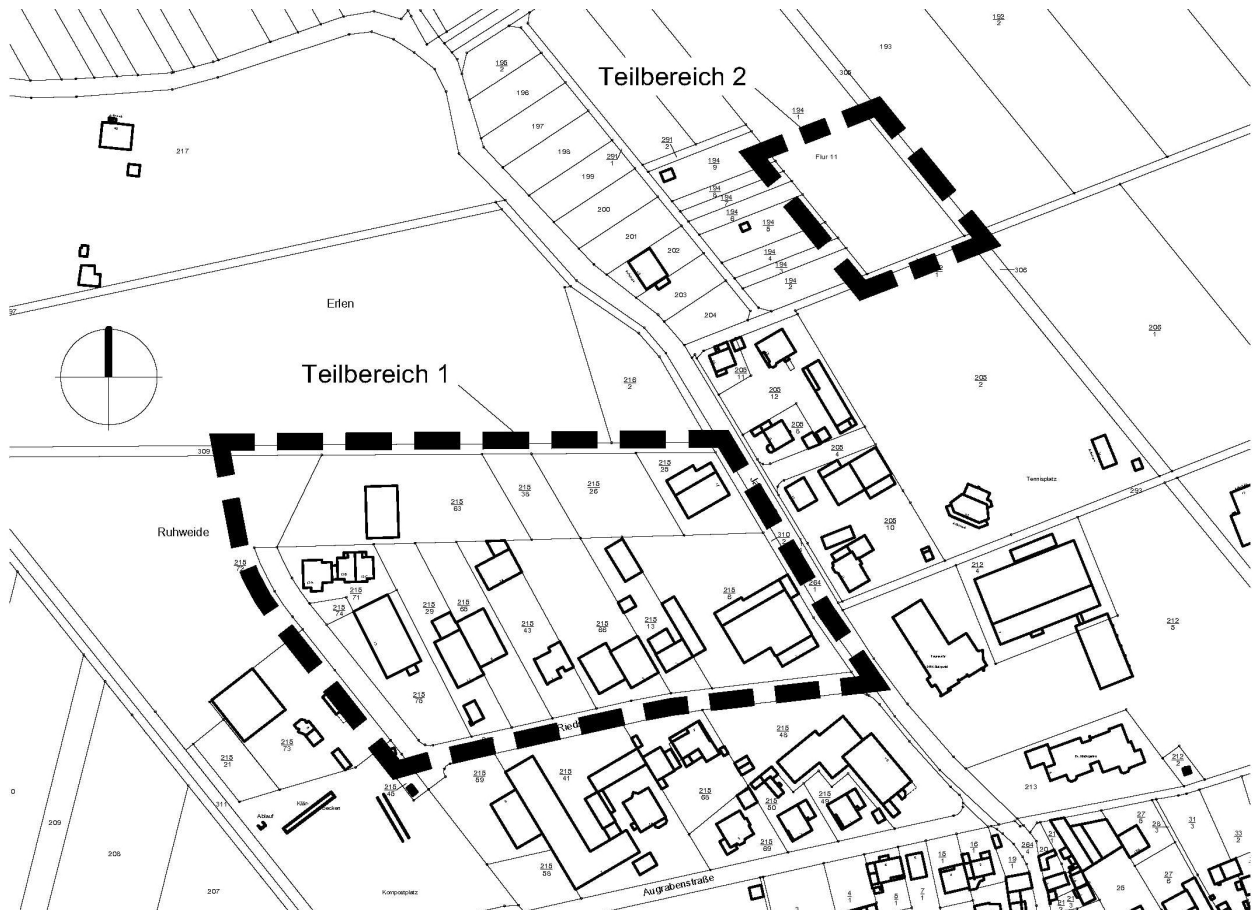
Die Fläche entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Die Ruhweide“ mit Ausnahme der Erschließungsstraßen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst konkret folgende Grundstücke:

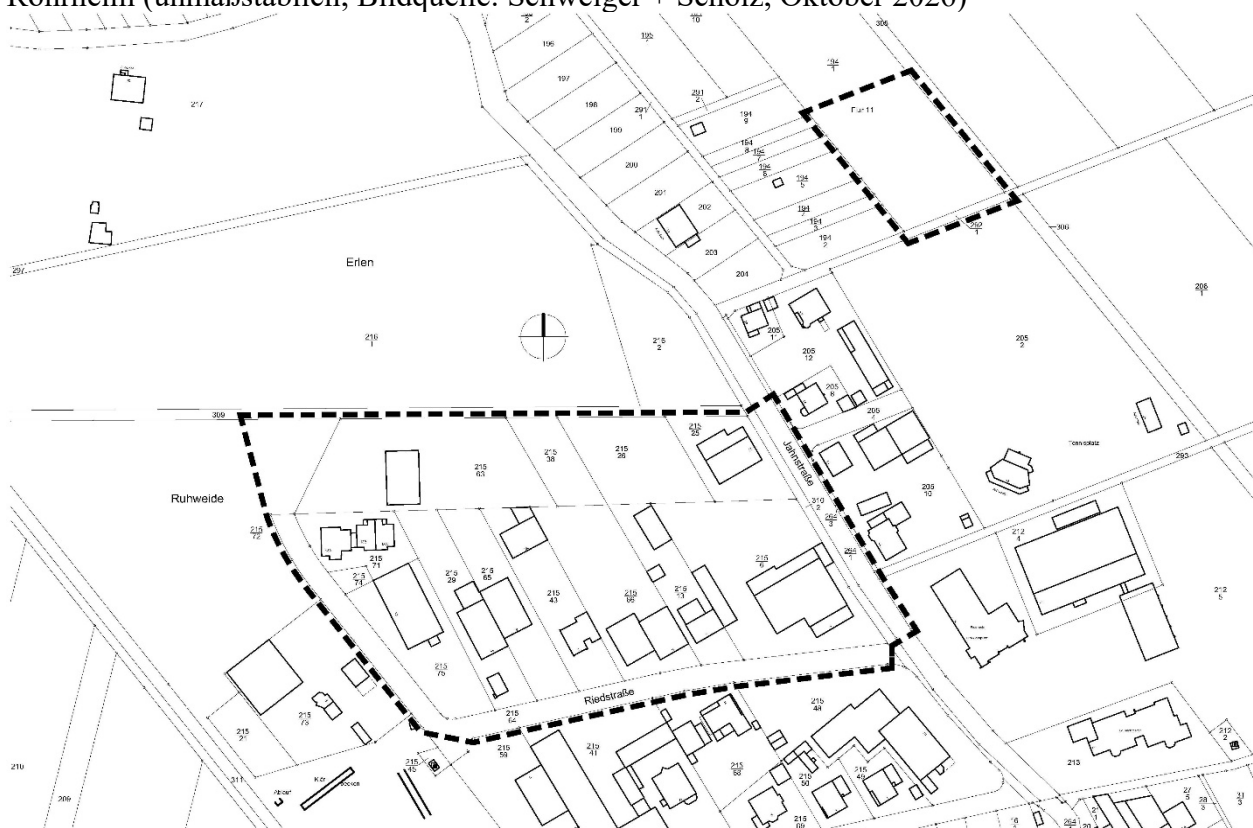
Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 11, Flurstücke Nr. 194/1 (teilweise), Nr. 215/6, Nr. 215/13, Nr. 215/25, Nr. 215/26, Nr. 215/29, Nr. 215/38, Nr. 215/43, Nr. 215/63, Nr. 215/64 (teilweise), Nr. 215/65, Nr. 215/66, Nr. 215/71, Nr. 215/72 (teilweise), Nr. 215/74, Nr. 215/75, Nr. 264/1 (teilweise), Nr. 292/1 (teilweise) und Nr. 310/2 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind den nachfolgenden Abbildungen durch gestrichelte Darstellung zu entnehmen.



Planbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Die Ruhweide“ in Groß-Rohrheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz, Oktober 2026)



Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Die Ruhweide“ in Groß-Rohrheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz, Oktober 2026)

Beschlussvorschlag:

- a) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung zur maßvollen Nachverdichtung von Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Zulassung ergänzender Wohnbebauung insbesondere als Ersatz für aufgegebene Gewerbenutzungen wird die Aufstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß-Rohrheim im Bereich „Die Ruhweide“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- b) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nachverdichtung von Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Zulassung ergänzender Wohnbebauung insbesondere als Ersatz für aufgegebene Gewerbenutzungen wird die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Die Ruhweide“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, die Entwurfsplanungen zu der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanänderung auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und diese zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.