

Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-68/2026

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	20.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	27.10.2026	
Gemeindevertretung	05.11.2026	

Bauleitplanung der Gemeinde Groß-Rohrheim

hier: Beschluss einer Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Nordost" in Groß-Rohrheim nach den §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB)

Erläuterung:

Die Gemeinde Groß-Rohrheim beabsichtigt mit den vorliegenden Bauleitplanungen eine vertragliche Erweiterung von Gewerbegebietsflächen nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets 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 geringzuhalten. 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 eines besonderen Vorkaufsrechts sowie einer Veränderungssperre abgesichert werden. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der vorgesehenen Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird auch die jeweiligen Beschlussvorlagen verwiesen.

Zur Sicherung der Planungsintention sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes wurde am 06.11.2024 von der Gemeindevertretung eine Veränderungssperre für den Planbereich parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ beschlossen. Die zweijährige Veränderungssperre ist am 14.11.2024 in Kraft getreten und daher nur noch bis einschließlich 13.11.2026 wirksam. Im Verfahren haben sich zusätzliche Abstimmungs- und Prüfungsbedarfe ergeben, deren Berücksichtigung für die Planung erforderlich ist. Insbesondere erfordert die Bearbeitung der erforderlichen umweltbezogenen und fachplanerischen Untersuchungen einen höheren Zeitaufwand als ursprünglich angenommen, sodass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sowie die vorgesehene Planungsintention weiterhin sicherzustellen, ist es erforderlich und gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB auch zulässig, die bisherige Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung wird auf Grundlage der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8) geändert worden ist, eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim mit dem als Anlage beigefügten Inhalt beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n):

- (1) Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre "Gewerbegebiet Nordost"