

# Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-329/2024

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 Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Nordost" in Groß-Rohrheim nach den §§ 14 und 16 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.

Die Satzung über eine Veränderungssperre soll sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ der Gemeinde Groß-Rohrheim erstrecken, um eine städtebauliche Gesamtentwicklung in diesem Bereich und die anzustrebende hohe Qualität zu sichern.

Zur Sicherung der Planungsintention sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist eine Veränderungssperre für den Planbereich im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ mit dem als Anlage beigefügten Inhalt zu beschließen.

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Sicherung der Planung wird auf Grundlage der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 14 und 16 des 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), eine Satzung über eine Veränderungssperre für eine in der Satzung näher beschriebene bzw. abgegrenzte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim mit dem als Anlage beigefügten Inhalt beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

### **Anlage(n):**

- (1) Satzung über eine Veränderungssperre