



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-68/2024

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Markus Kind
weitere Sachbearbeiter	
Datum	16.10.2024

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	28.10.2024
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	30.10.2024
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	14.11.2024

### **Festlegungssatzung „Hauptstraße Niederwalluf“; Beschluss zur Aufstellung und zur Freigabe der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

#### Anlage(n):

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Satzungstext

Anlage 3, Begründung einschließlich artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### **Beschlussvorschlag:**

1.

Die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Walluf zur Festlegung eines bebauten Bereiches, der im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch <BauGB>) wird beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 10, Nr. 82/5, 85/1, 86/3, 82/9 und 82/10 in der Gemarkung Niederwalluf.

2.

Die Entwürfe der Planzeichnung (Anlage 1), des Satzungstextes (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3, einschließlich der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung) werden gemäß den §§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 zur Auslegung (§ 3 Abs. 2) und i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2) BauGB freigegeben

## **Sachverhalt:**

### zu 1.:

Die Gemeinde Walluf hat im Jahr 2022 das Anwesen Hauptstraße 106 mit dem Ziel angekauft, ein Jugendhaus als Treffpunkt und Ankerpunkt für die Jugendförderung zu errichten.

Zur Realisierung dieses Vorhabens und zur Nutzung als Büro der Gemeindepflegerin müssen zunächst noch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, da das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Privilegierungstatbestände nach § 35 BauGB werden seitens des Rheingau-Taunus-Kreises nicht gesehen.

Eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, bebaute Bereiche im Außenbereich als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB – unbeplanter Innenbereich – festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Diese Voraussetzung trifft sowohl für das maßgebliche Grundstück als auch für die Anwesen Hauptstraße 100 und 104, welche in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen werden, zu.

Durch die Satzung wird somit eine Planungssicherheit für künftige Vorhaben bzw. Nutzungsänderungen erzielt.

Der Erlass der Satzung steht im Ermessen der Gemeinde.

### zu 2.:

Zur Erarbeitung der Satzung, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1), dem Satzungstext (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3), wurde das Büro Dörhöfer + Partner, Engelstadt, beauftragt.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs der Satzung wurde vom beauftragten Büro viriditas eine Potenzialabschätzung Artenschutz & Natura 2000 durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB oder die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Weiterhin ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten.

Auf die Ausführungen des Satzungsentwurfes wird verwiesen.

Die Entwürfe werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Hinweise:

a)

Im Rahmen der Sitzung des BPU wird ein Sachverständiger des Planungsbüros Dörhöfer + Partner zur Entwurfsplanung referieren und für Fragen zur Verfügung stehen.

b)

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren werden nach Durchführung der Beteiligungsverfahren ausgewertet und den Gremien zur Beschlussfassung (Abwägung) vorgelegt.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister