

## Auszug

aus der Niederschrift über die 3. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selters  
(Taunus) vom 15.07.2021

---

60

### TOP 15

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters (Taunus) im Ortsteil Niederselters;**

**hier: Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ – 5. Änderung**

- a) Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Absatz 2 BauGB**
- b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB**
- c) Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**
- d) Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB**

Ulrich Finger ist zu diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

Die Drucksache GVE/2026/0031 liegt vor (Anlage Nr. 7 zum Orig.-Protokoll).

### Beschluss:

- a) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters (Taunus) beschließt unter Beachtung des § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) – Abwägungsgebot zwischen öffentlichen und privaten Belangen – die im Rahmen der durchgeführten Verfahren gem. § 3 (2) und § 13 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 der Drucksache GVE/2026/0031 abzuwägen.
- b) Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters (Taunus) beschließt den  
**Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ – 5. Änderung**  
im OT Niederselters in der Planfassung Juni 2021 - Entwurf zum Satzungsbeschluss - gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 5 HGO als Satzung. Der Begründung wird zugestimmt.
- c) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:        27    Ja-Stimmen        0    Nein-Stimmen        0    Enthaltungen**

**Entspricht: einstimmig angenommen**

Selters (Taunus), 22.07.2021

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Drucksache**

**GVE/2026/0031**

<b>4. Sitzung des Gemeindevorstandes</b>	<b>29.06.2021</b>
<b>3. Sitzung des Ortsbeirates Niederselters</b>	<b>01.07.2021</b>
<b>3. Sitzung des Ausschusses Bau und Dorfentwicklung</b>	<b>06.07.2021</b>
<b>3. Sitzung der Gemeindevertretung</b>	<b>15.07.2021</b>

#### **TOP 15**

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters (Taunus) im Ortsteil Niederselters;**

**hier: Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ – 5. Änderung**

**a) Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher**

**Belange gem. § 13 Absatz 2 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB**

**c) Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

**d) Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB**

#### **Sach- und Rechtslage:**

In Niederselters besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Dies betrifft sowohl Wohnbaugrundstücke als auch gewerbliche Grundstücke. Gemäß den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen soll die Nachfrage von Bauland vorrangig durch die Mobilisierung von Innenbereichspotentialen nachgekommen werden. Eine geeignete Fläche für die Ausweisung eines neuen Baugrundstücks befindet sich nördlich des Sportplatzes in der Straße „Am Schwimmbad“.

Für das betreffende Grundstück gab es bereits verschiedene Interessenten. Anlass für die Planänderung ist nun ein konkretes Bauvorhaben für ein privat geführtes Kindergesundheitszentrum. Das Leistungsangebot soll Beratungs- und Fortbildungsangebote sowie therapeutische Behandlungen umfassen. Damit passt sich das Konzept sehr gut in das bestehende Dienstleistungsangebot im räumlichen Umfeld ein.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Hofacker“ – 4. Änderung und ist in diesem als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Daher ist der Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 13. November 2019 zu diesem Zweck gemäß § 2 (1) BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker" beschlossen. Anlass war damals noch die geplante Errichtung einer Filiale

der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG. Das Projekt wurde von Seiten der Volksbank dann aber nicht weiterverfolgt.

Nachdem sich nun ein neuer Interessent gefunden hat, wurden die Planunterlagen erstellt und in der Zeit von Donnerstag, dem 06. Mai 2021, bis einschließlich Freitag, dem 11. Juni 2021, gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel hierzu die Beteiligung der TöB gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurden die Planunterlagen für den Satzungsbeschluss vorbereitet. Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden.

Die eingegangenen Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der entsprechenden Abwägung zu dem Verfahren gem. §§ 3 (2) und 13 (2) BauGB sind der Drucksache GVE/2026/0031 als Anlage beigelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters (Taunus) beschließt unter Beachtung des § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) – Abwägungsgebot zwischen öffentlichen und privaten Belangen – die im Rahmen der durchgeführten Verfahren gem. § 3 (2) und § 13 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 der Drucksache GVE/2026/0031 abzuwägen.
- b) Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters (Taunus) beschließt den  
**Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ – 5.Änderung**  
im OT Niederselters in der Planfassung Juni 2021 - Entwurf zum Satzungsbeschluss - gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 5 HGO als Satzung. Der Begründung wird zugestimmt.
- c) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB durchzuführen.