

Verbandsgemeindeverwaltung

Rhein-Selz

Fachbereich: Bauen und Umwelt

Aktenzeichen: 610-13_10_Wohnbebauung

Vorlage: 010/2025/0032-1

Oppenheim, den 19.03.2026

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Gemeinderat Dalheim	13.04.2026	1	Öff.			

Bauleitplanung; Antrag auf 12. Änderung des Flächennutzungsplan 2030 für eine Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Dalheim (Antrag der BfD-Fraktion)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Beantragung auf Antrag der BfD-Fraktion zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Rhein-Selz von landwirtschaftlichen Flächen in eine Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zu stellen.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

- ☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.
- ☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.
- ☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:
- ☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.
- ☐ Schriftlicher Antrag ist beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen geprüft:

- ☐ vorstehende Angaben zutreffend
- ☐ vorstehende Angaben nicht zutreffend

.....
(Duttenhöfer)
Haushaltsachbearbeiterin

Im Auftrag

Im Auftrag

(Starck)

Sachbearbeiterin

(Livingston)

Fachbereichsleiter

(Wagner)

Beigeordnete

(Groth)

Bürgermeister

Sachdarstellung der Verwaltung:

Die BfD-Fraktion der Ortsgemeinde Dalheim hat mit Schreiben vom 29.07.2025 beantragt die geprüfte Fläche „DAL 4“ aus dem Bauflächenpotenzial des Planungsbüros bhm als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2030 auszuweisen. (Anlage 1)

Die ursprünglich geplante Fläche „Am Bordweg“ (Fläche DAL1) hat gezeigt, dass die Vorgaben der TA-Lärm nicht eingehalten werden können und aus diesem Grund diese Fläche nicht als Wohnbaufläche geeignet ist.

Außerdem hat die BfD-Fraktion eine Standortanalyse des Planungsbüros Hendel aus dem Jahre 2020 hinzugefügt, welche das Potential des neuen Standortes (DAL 4) belegt. (Anlage 2)

Überprüfungsergebnis der Verbandsgemeindeverwaltung:

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand. Das Gelände fällt leicht in Richtung Westen ab. Die Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Im LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sind weder auf der potenziellen Fläche, noch im engeren Umwelt europarechtlich relevante Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), nationale Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP) eingetragen.

Der Artennachweis gemäß LANIS listet für den Standort den Gartenschläfer und den Feld-Sandlaufkäfer auf, welche beide gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. EG-VO Nr. 338/97 streng geschützt sind. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass die Kartierung der Arten in einem 2 km x 2 km Raster erfolgt. Das bedeutet, dass nicht jede gelistete Art auch im potenziellen Standort vorkommt. Die Artenliste bietet lediglich eine Orientierungshilfe. Eine genaue Beurteilung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer artenschutzrechtlichen Vorstudie erfolgen.

Der Flächennutzungsplan 2030 stellt diese Fläche als Landwirtschaft dar. Im unteren Bereich der Fläche, angrenzend an das Mischgebiet, ist eine Teilfläche als Suchraum für Ausgleichsfläche dargestellt.

Aufgrund der leichten Hanglage fließt das Wasser bei Starkregenereignissen ab und staut sich in den angrenzenden Geländesenken. Bei einer Planung sollten daher die Abflusswege berücksichtigt und möglichst eingegrenzt oder umgeleitet werden.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag BfD-Fraktion

Anlage 2: Standortanalyse Neubaugebiet aus dem Jahr 2020