Flächennutzungsplan
Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030
3. Änderung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030
3. Änderung

Projekt-Nr.

25031_1

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: Mitarbeiter-Kürzel, Datum

Datum

09.10.2025

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung	
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	_____
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	_____
Frühzeitige Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	von_____bis_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von_____bis_____
Veröffentlichung im Internet/ Offenlage	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	_____
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von_____bis_____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von_____bis_____
Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	
Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Feststellungsbeschluss	_____

Ausfertigungsvermerk

Für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Ort, den _____

Name

Bürgermeister/ Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk

Das Genehmigungsverfahren wurde mit Erlass vom _____

durch das Genehmigungsbehörde abgeschlossen.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Festsetzungsbeschlusses _____

Mit der Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Rechtswirksam seit _____

Ab diesem Zeitpunkt wird die 3. Änderung der Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeinde Rhein-Selz bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Zeichnerischer Teil
- 02 Begründung mit integriertem Umweltbericht
- 03 Zusammenfassende Erklärung

Anlagen

- XXX
- ....

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom tt.mm.jjjj *(Einleitung des Verfahrens, außer bei Ausnahmen von § 233 BauGB) (wenn noch nicht mit förmlichen Verfahrensschritten begonnen, dann **kann** neues Gesetz angewendet werden und muss dann hier auch in der neuen Fassung genannt werden)*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom tt.mm.jjjj *(Start Offenlage)*
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom tt.mm.jjjj
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom tt.mm.jjjj *(Feststellungsbeschluss)*

01

Zeichnerischer Teil

zum

Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 3. Änderung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

02

Begründung mit integriertem Umweltbericht

zum

Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 3. Änderung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

3. Übergeordnete Vorgaben....3

3.1. Regionaler Raumordnungsplan 3

4. Bedarfsnachweis und Standortalternativenprüfung 4

5. Verfahren....5

6. Gegenstand der 3. FNP-Änderung....5

6.1. Bisherige Darstellung.... 5

6.2. Geplante Darstellung.... 6

7. Umweltbericht 7

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Außenbereich des Ortsteils Köngernheim der Verbandsgemeine Rhein-Selz, zwischen Köngernheim und Selzen, besteht das Wellness-Hotel „Jordan's Untermühle“ mit aktuell 45 Zimmern.

Um die Zukunftsfähigkeit des bestehenden Betriebes zu gewährleisten, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen, soll das bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplante Teil des Hotels planungsrechtlich gesichert werden sowie eine Erweiterung des Hotelgeländes um eine Fläche für Ferienhäuser samt Wasserflächen und eine Fläche für ein Lagergebäude erweitert werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Jordan's Untermühle - Nordteil“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen. Hierzu sollen der Nutzung entsprechende Sondergebietsflächen ausgewiesen werden.

Abb. 1: Vorentwurf des B-Plans „Jordan's Untermühle - Nordteil“
(Quelle: Gemeinde)

Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren mit der vorliegenden Änderung „Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 - 3. Änderung“ angepasst.

Zusätzlich zu den Anpassungen hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes werden noch bisher nicht übernommene Festsetzungen aus dem bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Jordan's Untermühle" übernommen. Dies umfasst einen kleineren Teil an hinzukommender Sonderbaufläche sowie einen bestehenden Parkplatz.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Köngernheim im Außenbereich mit der Adresse Außerhalb 1, 55278 Köngernheim.

Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde)

Die Abgrenzung des zweigeteilten Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 245 sowie Teile der Flurstücke Nr. 222, 223, 228, 229, 247 und 248 in der Gemarkung Köngernheim mit einer Fläche von ca. 9. 861 m^2.

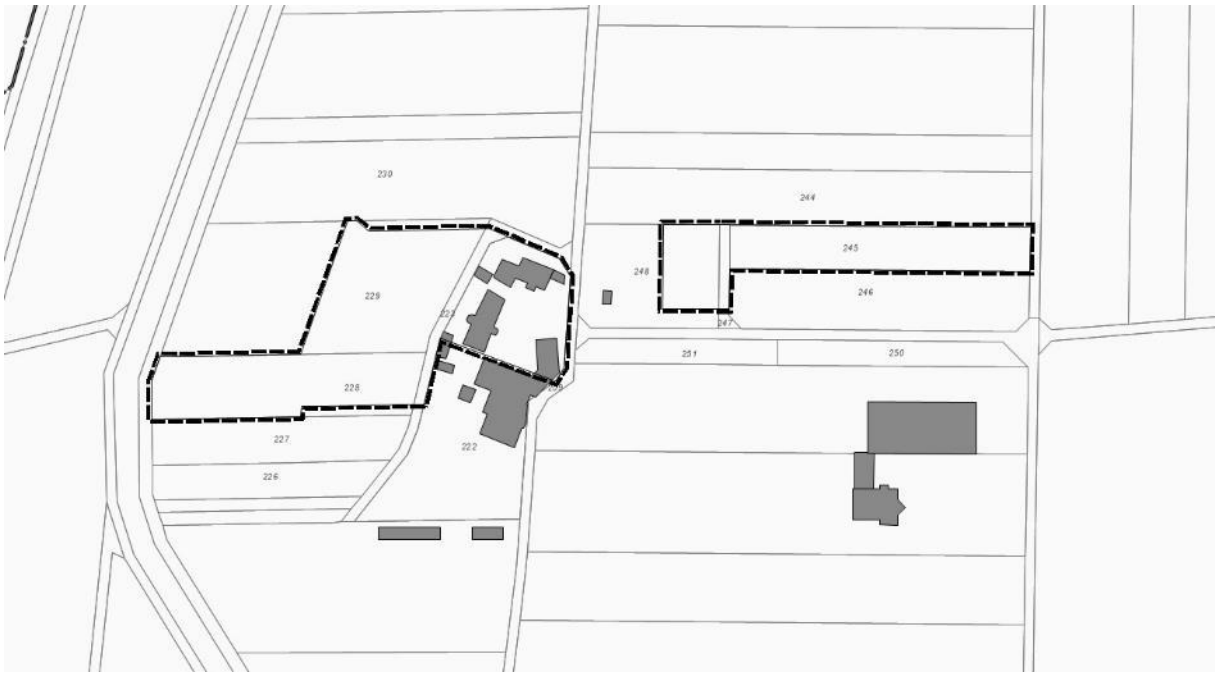

Abb. 3: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: z. B. Gemeinde)

3. Übergeordnete Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 verbindlich. Er enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und bildet damit auch die Grundlage für die Flächennutzungspläne der Städte und Verbandsgemeinden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die regionalplanerischen Festlegungen sind nachfolgendem Kartenausschnitt zu entnehmen.

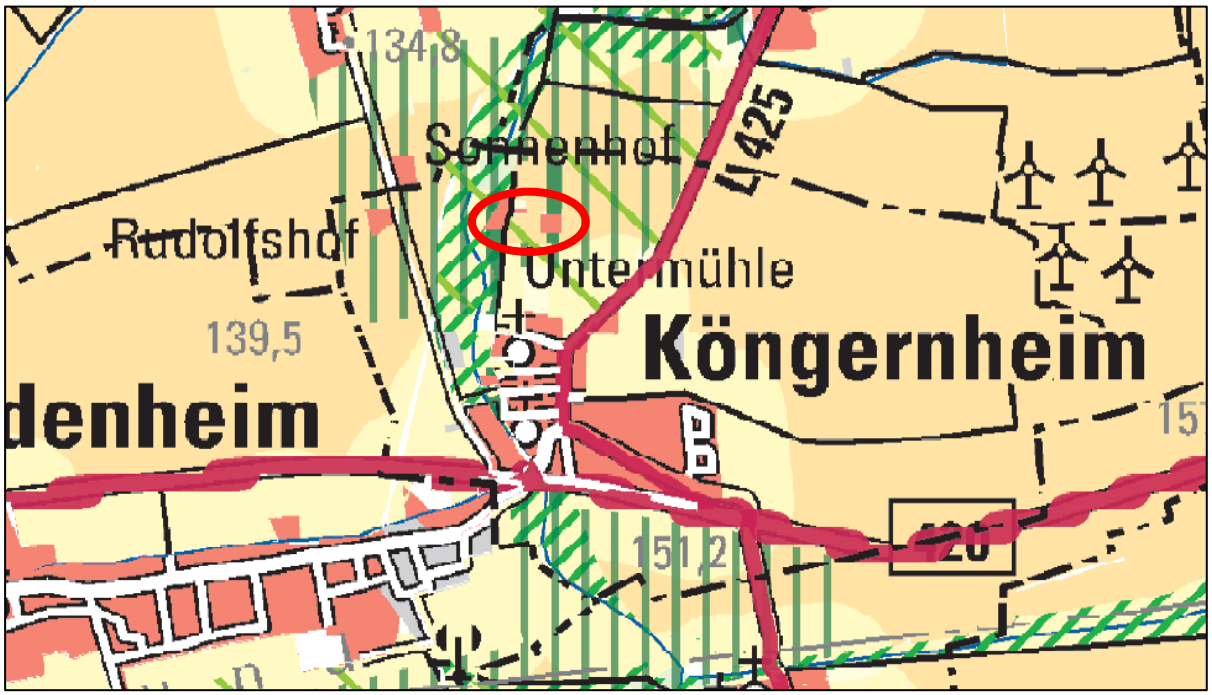

Abb. 4: Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus dem ROP Rheinhessen-Nahe, Ausschnitt
(Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2021)

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das als Regionaler Grünzug (multifunktional) (Z), Grünzäsur (Z), Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z), Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) sowie Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G), ausgewiesen ist.

Das Vorhaben stärkt die Stellung des Bestehenden touristisch attraktiven Betriebes und aufgrund dessen überregionaler Bedeutsamkeit auch die Touristische Attraktivität der Region. Es entspricht somit dem Grundsatz Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde hinsichtlich der entgegenstehenden Ziele der Regionalplanung ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet, welches mit Schreiben vom November 2024 positiv beschieden wurde:

„Für die geplante FNP-Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ für die Ortsgemeinde Köngernheim wird die Abweichung von den Zielen Z 53 (Regionaler Grünzug und Grünzäsur), Z 58 (Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund) und Z 83 (Vorranggebiet Landwirtschaft) des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe zugelassen.“

4. Bedarfsnachweis und Standortalternativenprüfung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit des bestehenden Betriebes zu gewährleisten, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Ein Alternativer Standort ist obsolet, da das Hotel bereits im Bestand vorhanden ist und die geplanten Erweiterungen zwingend direkt am Bestandsgebäude umgesetzt werden müssen.

Aufgrund der entgegenstehenden regionalplanerischen Ziele und Grundsätze wurde in Abstimmung mit den Trägern der Regionalplanung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens bereits der einzig mögliche Standort für das Vorhaben gewählt.

5. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen aufgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6. Gegenstand der 3. FNP-Änderung

6.1. Bisherige Darstellung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich in Gänze als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. In des Westlichen Teil des Geltungsbereiches ragt die Umrandung einer „bestehenden Ausgleichsfläche“ hinein. Diese ist jedoch innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die bestehende Darstellung begründet sich in der Vorgehensweise im Zuge der Aufstellung des FNP, Flurstücke, auf welchen sich Maßnahmen befinden, in Gänze als bestehende bestehenden Ausgleichsfläche auszuweisen, auch wenn die reale Maßnahme nur einen Teil dieses Flurstücks einnimmt.

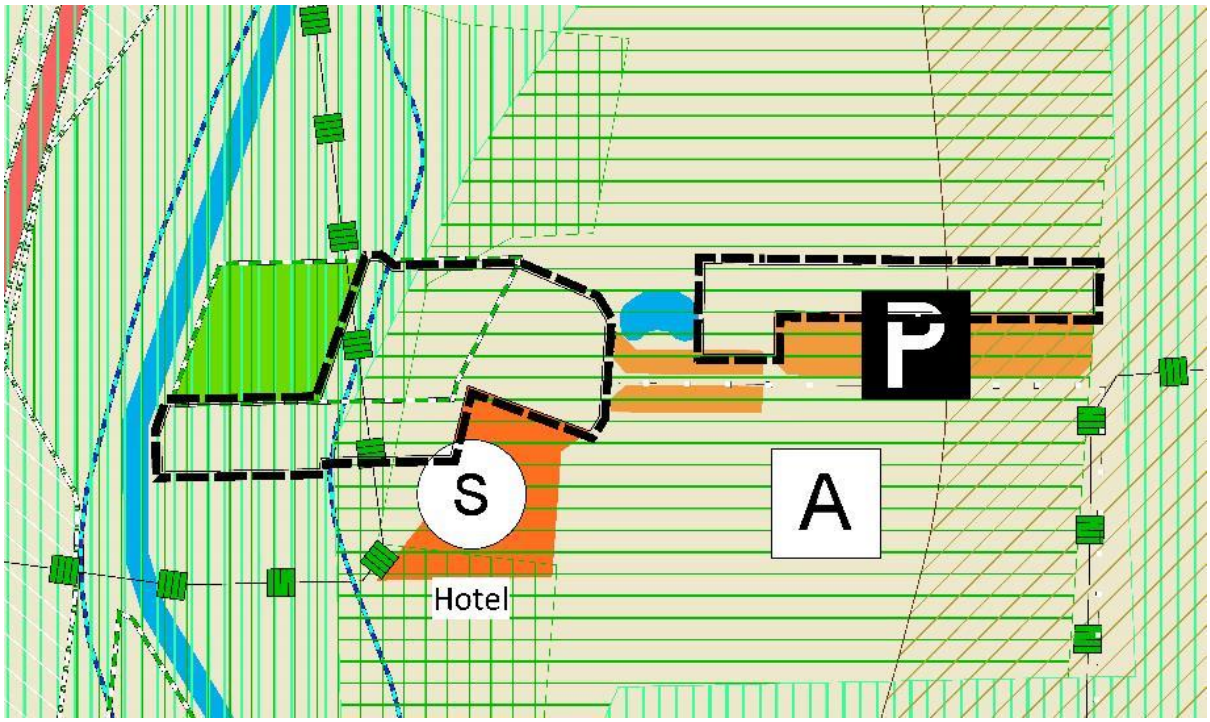

Abb. 5: FNP Bestand
(Quelle: Gemeinde)

6.2. Geplante Darstellung

Die geplante Darstellung entspricht überwiegend den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Jordan's Untermühle - Nordteil" (siehe Abb. 1). Die dort vorgesehenen Sondergebiete werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel" ausgewiesen und erweitern somit die bestehenden Sonderbauflächen im Süden. Die größeren Maßnahmen/Grünflächen im Westteil werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „kleinteilige Grünfläche" ausgewiesen. Dies ermöglicht die auf B-Plan-Ebene geplante Nutzung und hebt diese auch von der anliegenden Fläche für Landwirtschaft ab.

Da aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes bei exakter Abmessung der ausgewiesenen neuen Sonderbaufläche und der bestehenden Sonderbaufläche südlich des Geltungsbereiches ein schmaler Streifen Fläche für die Landwirtschaft vorhanden wäre, wird dieser Streifen ebenfalls als Sonderbaufläche festgesetzt, was auch über den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Jordan‘s Untermühle" festgesetzt ist und somit dem rechtlichen Bestand entspricht.

Ebenso wird im Osten eine Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen, welche bereits über den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Jordan‘s Untermühle" entsprechend festgesetzt ist. Bei der Übernahme der Verkehrsflächen in den FNP wurde der Nordteil des Parkplatzes versehentlich nicht übernommen, dies wird mit der vorliegenden Änderung korrigiert.

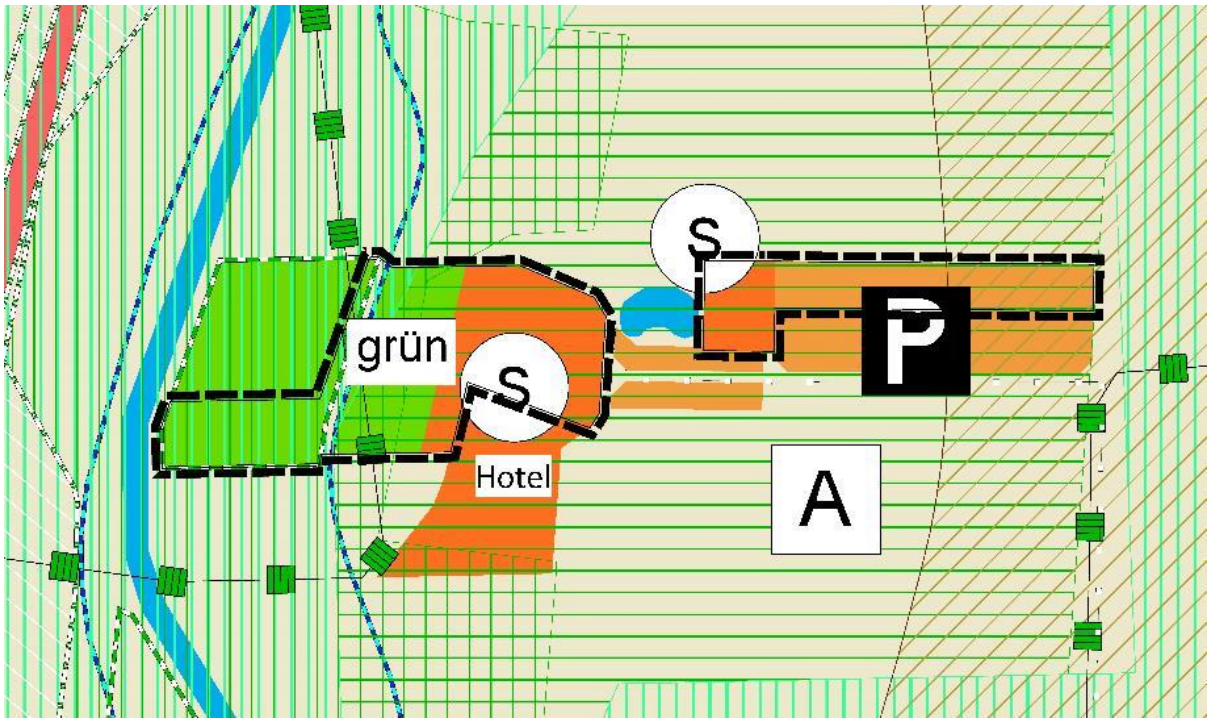

Abb. 6: FNP Planung
(Quelle: Gemeinde)

7. Umweltbericht

Folgt zur Offenlage