04

Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Jordan’s Untermühle - Nordteil“

in Köngernheim

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Jordan’s Untermühle - Nordteil“

Projekt-Nr.

25019u1

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung:

Datum

20.01.2026

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

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 1

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 1

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Erschließung 3

3. Übergeordnete Vorgaben 3

3.1. Regionaler Raumordnungsplan 3

3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan 4

3.2. Flächennutzungsplan 5

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht 5

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 6

4. Verfahren 8

5. Artenschutz 8

6. Planungsvarianten 9

7. Planungskonzept 10

7.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 10

7.2. Erschließung 11

7.3. Freiraum, Ökologie und Klimaschutz 11

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 11

8.1. Art der baulichen Nutzung 11

8.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fremdenverkehrsbetrieb“ 11

8.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehrsbetrieb-Ferienhäuser“ 11

8.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3„Fremdenverkehrsbetrieb-Lager“ 12

8.2. Maß der baulichen Nutzung 12

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen 12

8.2.2 Grundflächenzahl 12

8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 12

8.3. Bauweise 12

8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 13

9. Verkehrsflächen 13

10. Grünflächen 13

11. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13

12. Anpflanzen Bäume, Sträucher, sonst. Bepflanzungen 14

13. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 14

13.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 14

13.1.1 Dachgestaltung 14

13.2. Grundstücksgestaltung 14

13.2.1 Freiflächengestaltung 14

14. Flächenbilanz 15

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 2
Abb. 3: Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus dem ROP Rheinhessen-Nahe, Ausschnitt 4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. 5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Jordan‘s Untermühle". 6
Abb. 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Jordan‘s Untermühle" 6
Abb. 7: Lage im Landschaftsschutzgebiet. 7
Abb. 8: Lage im Überschwemmungsgebiet. 7
Abb. 9: Varianten Ferienhausbebauung 9
Abb. 10: Endvariante Ferienhausbebauung 10

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich 15

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Außenbereich des Ortsteils Köngernheim der Verbandsgemeinde 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 der 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.

Der Bebauungsplan soll als Angebots-Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus der Notwendigkeit, den bestehenden Hotelbetrieb wettbewerbsfähig und somit zukunftsfähig zu machen, dessen überregionale touristische Attraktivität beizubehalten sowie Arbeitsplätze zu sichern und neu zu schaffen.

Auf Basis des Einfügungsgrundsatzes des § 34 BauGB kann die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung – auch unter Anwendung der in § 34 Abs. 3a BauGB enthaltenen Abweichungsbefugnis vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall – nicht erreicht werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

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

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde)

Die Abgrenzung des zweigeteilten Geltungsbereiches umfasst Teile der Flurstücke Nr. 222, 223, 228, 229, 247 und 248 in der Gemarkung Köngernheim mit einer Fläche von ca. 8.297 m².

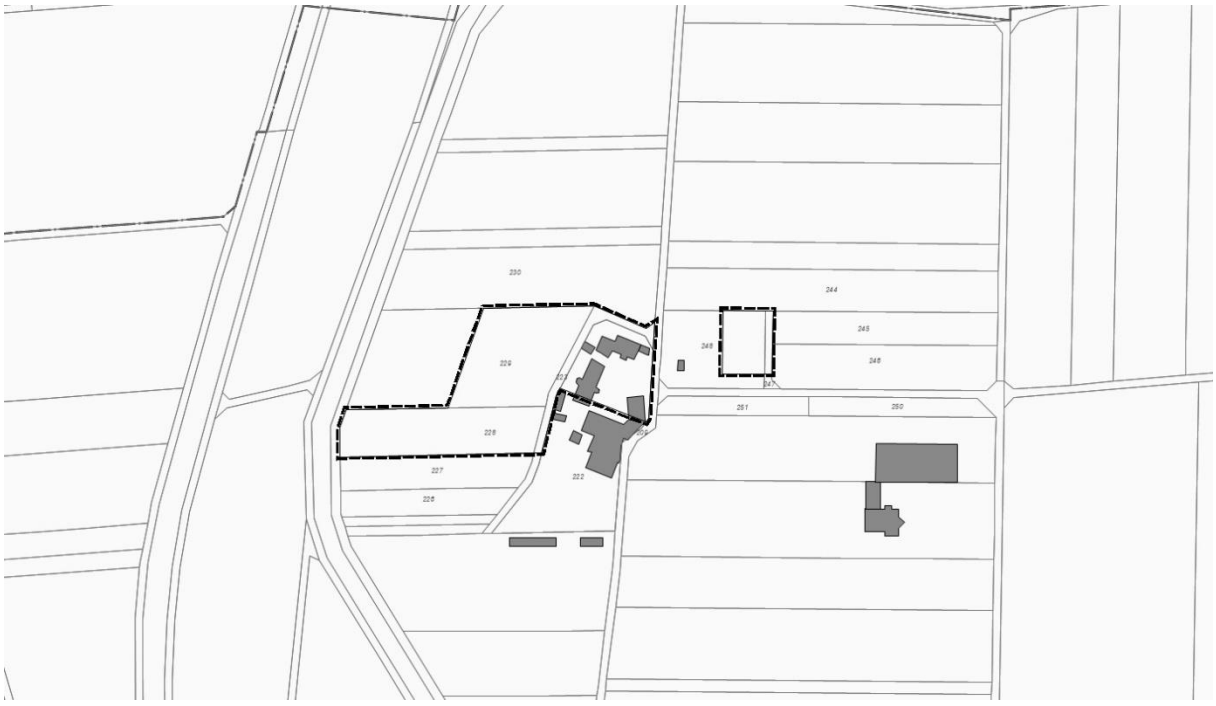

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Westlicher Teil des zweigeteilten Geltungsbereiches:

Der Westteil besteht aus landwirtschaftlichen Flächen und Wiesenflächen, der Ostteil beinhaltet den bisher nicht überplanten Bereich des bestehenden Hotelbetriebes.

Östlicher Teil des zweigeteilten Geltungsbereiches:

Hier besteht ein Lagerplatz sowie Gehölzbewuchs mit Bäumen und Strächern.

2.2.2 Erschließung

Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße „Außerhalb“. Dieser schließt an die Gaustraße an, welche die Ortsteile Köngernheim und Selzen verbindet.

Die Gaustraße führt in südlicher Richtung durch den Ortsteil Köngernheim, geht in die Bahnhofstraße über und mündet in die Bundesstraße B420, welche wiederum östlich nach Nierstein und westlich auf die Autobahn A63 führt.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

3. Übergeordnete Vorgaben

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.

3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

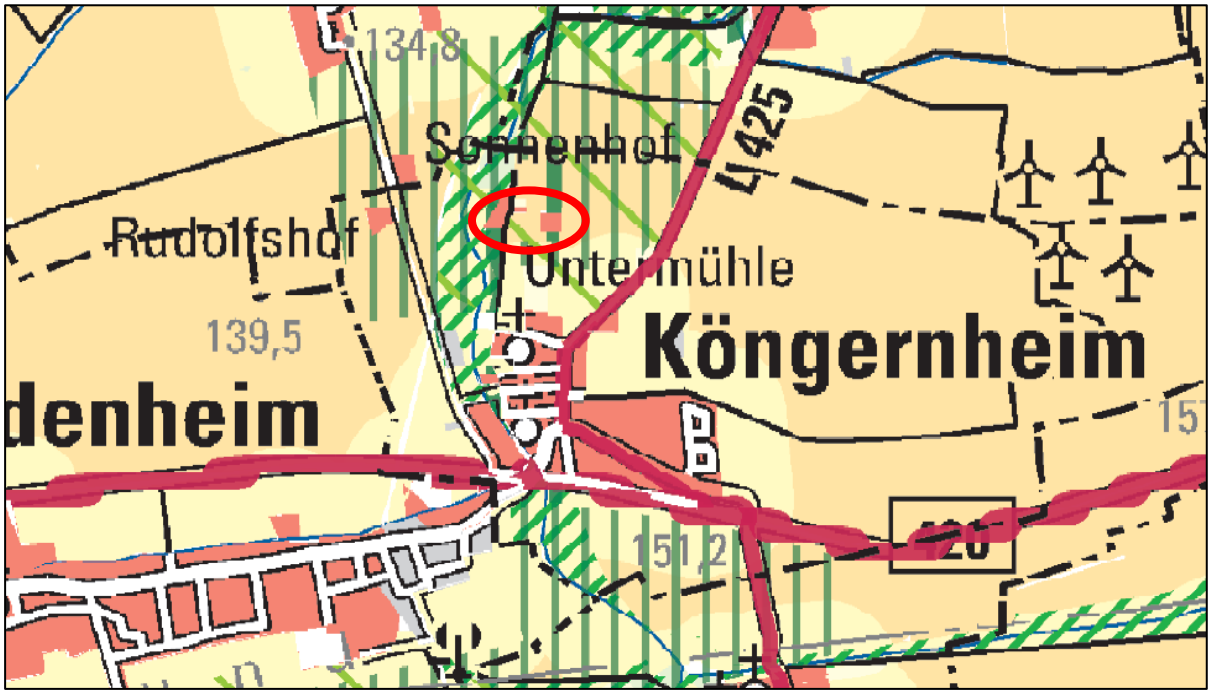

Abb. 3: Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus dem ROP Rheinhessen-Nahe, Ausschnitt
(Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2021)

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 parallel laufende 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.“

3.2. Flächennutzungsplan

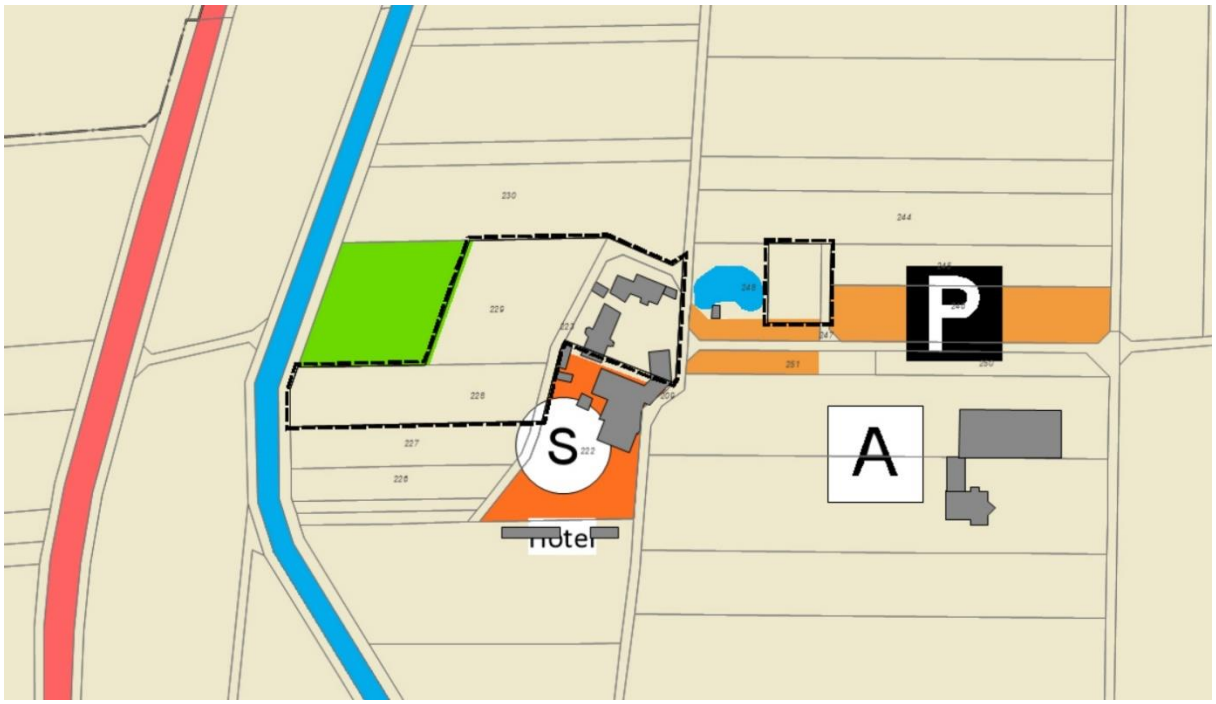

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: VG Rhein-Selz, 2021)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung einer Sonderbaufläche samt Verkehrsflächen und Grünflächen teilweise entgegen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Angrenzend an den Geltungsbereich besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Jordan‘s Untermühle" aus dem Jahr 2012 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2025.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Jordan's Untermühle".
(Quelle: VG Rhein-Selz, 20.09.2012)

Abb. 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Jordan's Untermühle".
(Quelle: VG Rhein-Selz, 2025)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ (LSG-7300-003) (Abb. 7).

Die Rechtsverordnung des LSG ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen und eine Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Rechtsverordnung ist notwendig.

Weitere nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete und Objekte sind im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Abb. 7: Lage im Landschaftsschutzgebiet.
(Quelle: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Rheinland-Pfalz, Stand: 08.10.2025;
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt zudem in einem nach § 83 Abs. 1 und 2 LWG verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) (Abb. 8). Östlich grenzt ein Risikogebiet für Hochwasser mit mehreren Teilflächen an. Sonstige Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Abb. 8: Lage im Überschwemmungsgebiet.
(Quelle: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Rheinland-Pfalz, Stand: 08.10.2025;
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Die Entscheidung gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet sich in dem Wunsch, nicht für jede zukünftige Änderung bzw. Anpassung des Hotelbetriebes jeweils eine neue Bauleitplanung aufstellen zu müssen. So soll der vorliegende Angebots-B-Plan die Grenzen der Bebaubarkeit setzen, in welchen sich das Hotelgewerbe künftig entwickeln kann.

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- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

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.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten.

Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Zur Ermittlung des Artenbestandes im Plangebiet wurden im Jahr 2021 faunistische Kartierungen durchgeführt. Überprüft wurden die Artengruppen Amphibien, Vögel und der Reptilien, für welche der Geltungsbereich grundsätzlich Habitatpotenzial aufweist.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass vorhabensbedingte Auswirkungen auf ubiquitäre (Brut-)Vögel nicht auszuschließen sind, wohingegen eine Betroffenheit sonstiger artenschutzrechtlich

relevanter Arten (bei Erhalt des derzeitigen Gebäudebestandes sowie der Pyramidenpappeln Im Eingangsbereich der Mühle) nicht gegeben ist.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in den Umweltbericht übernommen bzw. durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen und Hinweise gesichert.

Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Des Weiteren konnte ein Vorkommen von nicht artenschutzrechtlich relevanten Amphibien (Wasserfrosch-Komplex, *Rana spec.)* im Bereich des an den Geltungsbereich angrenzenden Löschteichs auf dem Grundstück, Flst.Nr. 218 festgestellt werden. Die Belange der Art werden im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

6. Planungsvarianten

Hinsichtlich der geplanten Ferienhäuser samt Wasserflächen wurden mehrere Planungsvarianten erarbeitet. Zunächst wurde eine größere Wasserfläche mit ringsum angebauten Ferienhäusern, welche teilweise auch in die Wasserfläche hineinragten, geplant (siehe Abb. 9, links). Im Zuge der Landesplanerischen Stellungnahme sowie des Zielabweichungsverfahrens zur parallellaufenden FNP-Änderung ergab sich die Notwendigkeit, die Ferienhäuser näher an den bestehenden Hotelbetrieb zu verschieben. In einer ersten Variante wurde die Wasserfläche verschmälert und die Gebäude auf deren Ostseite verschoben (siehe Abb. 9, rechts).

Abb. 9: Varianten Ferienhausbebauung
(Quelle: Büro Thurner, 2022; Büro Weiland, 2023)

In weiteren Gesprächen mit den übergeordneten Planungsbehörden wurde festgelegt, dass die geplanten Ferienhäuser so weit nach Osten zu verschieben waren, dass eine abgestimmte Grenze, welche einer vertretbaren Beeinträchtigung des festgesetzten Biotopverbundes

entspricht, nicht überschritten wird (siehe rote Linie in Abb. 10). Auch sollte die Grundfläche der Ferienhäuser auf maximal 50 m² pro Gebäude bzw. 200 m² insgesamt begrenzt werden. Dies resultierte in Abb. 10 dargestellten Endvariante der Ferienhausbebauung. Die Wasserfläche ist mit einer beispielhaften Größe geplant. Es soll weiterhin darauf geachtet werden, dass Wasserflächen westlich der abgestimmten Grenze des Biotopverbundes naturnah herzustellen sind, eine Badenutzung soll für diese Bereiche ausgeschlossen werden.

Abb. 10: Endvariante Ferienhausbebauung
(Quelle: Büro Weiland, 2024)

7. Planungskonzept

7.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Der nördliche Teil des bestehenden Hotelbetriebes ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und auch zukünftig notwenige Anpassungen zu ermöglichen, wird dieser Bereich entsprechend mit einem Sondergebiet überplant.

Westlich des Hotels sollen in einem schmalen Bereich Ferienhäuser samt Wasserflächen errichtet werden. Hierfür wird ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt, welches die abgestimmte Grenze des anliegenden festgesetzten Biotopverbundes berücksichtigt. Im weiteren Verlauf nach Westen sollen naturnahe Wasserflächen sowie voraussichtlich notwendige Maßnahmenflächen ermöglicht werden. Um einen Übergang von der dichten Bebauung des bestehenden Hotels hin zur freien Landschaft im Westen zu schaffen und einen optischen Übergang zu ermöglichen, soll die zulässige Bebauung in diesem Bereich entsprechend begrenzt werden.

Da durch die o.g. Planung ein bestehender landwirtschaftlicher Weg bzw. Fuß-/ Rad-/ und Reitweg überplant wird, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Umplanung dieses Weges nach Westen. So wird dessen bisherige Funktion auch weiterhin gesichert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll weiterhin ein zweigeschossiges Lagergebäude mit Sozialräumen für die Hotelmitarbeiter entstehen. Dies wird ebenfalls über die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes ermöglicht.

7.2. Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehenden Leitungen in der Erschließungsstraße. Selbes gilt für die verkehrliche Erschließung.

7.3. Freiraum, Ökologie und Klimaschutz

Folgt zur Offenlage

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiet als sonstiges Sondergebiet.

8.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fremdenverkehrsbetrieb“

Das Sondergebiet SO 1 sichert das bestehende Hotelgewerbe und ermöglicht nutzungszugehörige Änderungen des Bestandes.

8.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehrsbetrieb-Ferienhäuser“

Das Sondergebiet SO 2 ermöglicht die Errichtung von dem Hotelbetrieb zugehordneten Ferienhäusern. Die Grundflächenbegrenzung der einzelnen Ferienhäuser in Kombination mit der hier festgesetzten GRZ von 0,2 verhindert die Entstehung von großflächigen Baukörpern, welche nicht dem gewünschten Übergang von der dichten Bebauung im SO 1 hin zur freien Landschaft entsprechen würde.

Zulässig sind weiterhin Abgrabungen zur Herstellung einer Wasserfläche, wodurch die geplante Wasserfläche ermöglicht wird. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Realisierung dieses Vorhabens zusätzlich zur Festsetzung im Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

8.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3„Fremdenverkehrsbetrieb-Lager“

Das Sondergebiet SO 3 ermöglicht die Errichtung eines geplanten zweigeschossigen Lagergebäudes mit Sozialräumen für Mitarbeiter.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im SO 1 orientiert sich an der dortigen maximalen Bestandsbebauung und erhöht diese leicht, so dass auch künftige Baumaßnahmen ermöglicht werden. Ohne diese leichte Erhöhung wären beispielsweise nachträgliche Dachdämmungen nicht umsetzbar.

Die festgesetzten Höhen im SO 2 und SO 3 entsprechen der geplanten Bebauung in diesen Bereichen. In SO 2 genügen die festgesetzten 8,5 m aufgrund der begrenzten Gebäudegrundflächen in Kombination mit den festgesetzten Dachneigungen zur Umsetzung einer zweigeschossigen Bauweise. Das geplante Gebäude im SO 3 hingegen kann eine größere Grundfläche aufweisen, so dass hier eine entsprechend größere Gebäudehöhe von 9,0 m notwendig ist.

Der gewählte untere Bezugspunkt entspricht der durchschnittlichen Höhe des Bestandsgeländes im Bereich des bestehenden Hotelbetriebes.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ im SO 1 entspricht der aktuellen Versiegelung. Eine Überschreitung dieser GRZ ist nicht zulässig.
Die GRZ in SO 2 entspricht der im Zuge des Zielabweichungsverfahrens mit den übergeordneten Planungsbehörden abgestimmten Versiegelungsgrad. Inhalt dieser Abstimmung war, dass die geplanten Ferienhäuser eine maximale Grundfläche von 200 m^2 aufweisen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,2 in Kombination mit der Größe des Sondergebietes von ca. 1.000 m^2 wird dies gesichert. Die zulässige Überschreitungsmöglichkeit dieser GRZ ermöglicht darüber hinaus die Errichtung notwendiger Nebenanlagen und Zuwegungen der Ferienhäuser.

8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

8.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster.

8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Braugrenzen halten grundsätzlich 1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen ein, so dass an diese nicht direkt mit Hauptgebäuden angegrenzt wird. Einzige Ausnahme ist eine ca. 1,6 m^2 große Fläche im Südosten von SO 1. Hier besteht bereits ein Hauptgebäude, welches in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen wurde.

9. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Im Bestand verläuft eine Verkehrsfläche, welche sowohl von landwirtschaftlichen Fahrzeugen als auch von Fußgängern, Radfahrern und Reitern genutzt wird, zwischen SO 1 und SO 2 in Nord-Süd-Richtung. Da der Weg in diesem Bereich mit einem Sondergebiet überplant wird, soll er nach Westen hin verlegt werden und so dessen Durchgängigkeit gewährleisten. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Fußweg / Radweg / Reitweg“ dient der Errichtung eines dieser Nutzung entsprechenden Weges.

10. Grünflächen

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurde in Gesprächen mit den übergeordneten Planungsbehörden festgelegt, dass Grünflächen und Wasserflächen innerhalb der neuen Wegeführung (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Fußweg / Radweg / Reitweg“) und westlich der abgestimmten Grenze des Biotopverbundes naturnah herzustellen sind. Dementsprechend wird an dieser Stelle eine entsprechende Grünfläche ausgewiesen, in welcher auch die Herstellung von Wasserflächen zulässig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Herstellung von Wasserflächen zusätzlich zur Festsetzung im Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Erläuterung „naturnah“ folgt zur Offenlage.

11. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen. (*Umweltbericht folgt zur Offenlage.*)

12. Anpflanzen Bäume, Sträucher, sonst. Bepflanzungen

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung des im Bereich SO 3 zulässigen Lagergebäudes zur freien Landschaft im Norden hin.

Ergänzung folgt zur Offenlage

„standortgerecht“: Gehölze sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

13. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

13.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

13.1.1 Dachgestaltung

Die überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-40° sollen den Bauherren eine möglichst große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen bieten.

Die Möglichkeit von anderen Dachformen und Dachneigungen bei untergeordneten Nebendachflächen ermöglicht für kleinere Dachbereiche somit z.B. auch ein Flachdach.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

13.2. Grundstücksgestaltung

13.2.1 Freiflächengestaltung

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützen einen Grundzug der Planung, das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird dadurch ausgeschlossen.

14. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Sondergebietsfläche	3.420 m^2	41 %
private Grünfläche	2.143 m^2	26 %
öffentliche Verkehrsfläche	854 m^2	10 %
Maßnahmenfläche	1.750 m^2	21 %
Fläche zum Anpflanzen	130 m^2	2 %
Summe: **Geltungsbereich Bebauungsplan**	**8.297,00 m^2**	**1,00 %**