



Stadt Ingelheim am Rhein

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der (ehemaligen)
Verbandsgemeinde Heidesheim

(Neuordnung der Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes
„Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim)

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem „*wirksamen Flächennutzungsplan*“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen „*über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde*“.

Die zusammenfassende Erklärung soll mit dem wirksamen Flächennutzungsplan, einschließlich der Begründung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Anlass der FNP-Änderung war die geplante Umstrukturierung des Geländes des Evangelischen Diakoniewerks ZOAR am Westrand des Ingelheimer Stadtteils Heidesheim, wo - im Rahmen von Umnutzungen bzw. Wiedernutzbarmachungen vorhandener Strukturen sowie Nachverdichtungen durch ergänzende, neue Bebauung - ein inklusives Quartier aus Wohn- und sonstigen Nutzungen für Menschen mit und ohne Assistenzbedarf installiert werden soll. Dazu waren die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Diakoniewerk ZOAR' in der rechtskräftigen Fassung seiner 1. Änderung der (damals noch eigenständigen, seit 01.07.2019 als Stadtteil von Ingelheim fungierenden) Ortsgemeinde Heidesheim zu ändern, die im Parallelverfahren betrieben wurde.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Seite 2

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bei dieser Planung berücksichtigten Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltpreuung dar. Das Ergebnis der Umweltpreuung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegung vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltpreuung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit diese auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überhaupt gegeben sind, welche im Wesentlichen lediglich die folgenden Änderungen von Darstellungen (Neuausweisungen / Umwidmungen) zum Inhalt hatte:

- a. Teilweise Umwidmung von Sonderbauflächen [S] mit der Zweckbestimmung „Behinderen-Werkstätte und Wohnbereiche“ in gemischte Bauflächen [M] (ca. 4,0 ha);
- b. Herausnahme einer als Straßenverkehrsfläche dargestellten Verkehrsfläche (ursprünglich geplante Fläche für einen Kreisverkehrsplatz (KVP) und Darstellung („Rück-Umwidmung“) als Grünfläche (gemäß den dort wirksamen Darstellungen für die umgebenden Flächen) am nordwestlichen Rand des Plangebietes (ca. 130 qm).

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 verankerten Abschichtungsregelung wurden bei dieser FNP-Änderung die Ergebnisse der Umweltpreuung zum Bebauungsplan „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Ergänzung“ in einer an den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepassten Form berücksichtigt.

- Die o. g. reine Umwidmung hinsichtlich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von Sonderbauflächen zu Mischgebietsflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO ist allenfalls in sehr geringem Ausmaß mit Flächeninanspruchnahmen und -umwandlungen verbunden, da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt.
- Für den Geltungsbereich bestand bereits vor der FNP-Änderung Baurecht. Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereiches oder unzerschnittener großflächiger Freiräume.
- Die denkmalrechtlich, ökologisch und gestalterisch schützenswerte Parkanlage im Norden des Plangebietes wurde weiterhin als Grünfläche (und als Denkmalzone) im FNP dargestellt (und wurde auch in der parallel erstellten Bebauungsplanung als solche planungsrechtlich gesichert).
- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch die darin geplante alleinige Umwidmung von Sonderbauflächen zu Mischgebietsflächen waren somit keine Auswirkungen auf die umweltpreuungs-relevanten Schutzwerte erkennbar.

Es sei dazu auf die entsprechenden Unterlagen im (formal und zeitlich) parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Ergänzung“ verwiesen (bzw. auf die dazu erstellte ‘Zusammenfassende Erklärung’).

- In dieser Bebauungsplanung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt, so insbesondere auch zum Schutz der Ziele und der konstituierenden Arten des angrenzenden Vogelschutzgebietes sowie zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Lage in einer Witterschutzzone IIIB).
- Außerdem wurden in der Bebauungsplanung Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt, so insbesondere die oben bereits genannte Heckenpflanzung am Westrand sowie Baumpflanzungen in den Baugebieten und auf Stellplätzen und auf Tiefgaragen.

- Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wurde schließlich durch die Abbuchung von zwei kommunalen Ökokontoflächen gedeckt.
- Darüber hinaus wurden aber auch noch artenschutzrechtlich begründete CEF-Maßnahmen (= Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) erforderlich, um Beeinträchtigungen der im Westen des Plangebiet festgestellten lokalen Zauneidechsen-Population zu vermeiden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde die vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme und die Umsiedelung der Zauneidechse in diese Ersatzlebensräume vorgesehen. Die Flächen befinden sich auf einer kommunalen Ökokontofläche in der Gemarkung Nieder-Ingelheim, ca. 2 km südwestlich des Plangebietes.
- Zudem wurde die Schaffung von Ersatzhabitaten für den Haussperling gesichert, indem im Falle im Falle des planbedingten Abrisses der in den südlichen Teilgebieten gelegenen betroffenen Gebäude (dort die beiden westlichen Gebäudekörper gemäß Katastergrundlage im Plan) Nisthilfen an geeigneter Stelle an bestehenden Gebäuden oder an sonstigen geeigneten Elementen im räumlichen Zusammenhang anzubringen sind (im Falle des Abrisses der beiden o. g. Gebäudekörper mindestens 40 neue Brutplätze). Dies wurde vertraglich gesichert und wird im Rahmen der einzurichtenden ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

Durch die somit gesicherte vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch die ergänzenden, vertraglich gesicherten Regelungen wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Insbesondere sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten, wie im Umweltbericht zur Bebauungsplanung (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (sowie des Bebauungsplanes) berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes waren insbesondere im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die zahlreiche Änderungen zur Folge hatten, insbesondere infolge der Erfordernisse (bzw. der Anregungen / Bedenken) im Hinblick auf die Themenkomplexe:

- Denkmalschutz
- Naturschutz / Artenschutz (angrenzendes Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet)
- Erschließung
- Umsetzbarkeit der geplanten baulichen Nachverdichtung
- Städtebauliche Verträglichkeit der Planung mit der Umgebung (Gebäudeföhnen, Geschossigkeit, Dichte, Verkehr etc.).

Dies betraf jedoch fast ausschließlich Inhalte, die Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Nennenswerte (mehr als redaktionelle) Auswirkungen auf die Planungs-Inhalte der FNP-Änderung resultierten daraus nicht.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Seite 4

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Kapitel 1 der Begründung zur FNP-Änderung wird ausführlich auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wiedernutzbarmachung von freiwerdenden Flächen innerhalb des seit langem baulich genutzten ZOAR-Geländes sowie der Nachverdichtung inmitten umgebender Bestands-Bebauung.

Dies erfolgt insbesondere durch die Umwidmung von Sonderbauflächen [S] mit der Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätte und Wohnbereiche“ in gemischte Bauflächen [M].

Es werden somit für die benötigte Schaffung von Wohnraum und den übrigen geplanten und künftig zulässigen Nutzungen auch keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich in Anspruch genommen. Vielmehr wird dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung in hohem Maße entsprochen. Die Planung dient damit auch dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Weitere Aussagen zur Wahl des Standortes bzw. zu alternativen Standorten für die geplanten Nutzungen sind an dieser Stelle somit entbehrlich.

Ingelheim am Rhein
(Ort)

Oberbürgermeister
Ralf Claus
Fridtjof-Nansen-Platz
55218 Ingelheim am Rhein

Ralf Claus
(Ralf Claus, Oberbürgermeister)

4. Juli 2025
(Datum)



(Stempel)
