

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 1.1. Sep. 2025
Az.: 5133-0001#2025/0003-0791



Stadtverwaltung Ingelheim

Begründung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde
Heidesheim

(Umnutzung des Gärtnereigeländes Am Bachacker)



Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
© GeoBasis-DE/LVermGeoRP<Juli 2023> (Daten verändert)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung	2
2.	Anmerkung zum Flächennutzungsplan	2
3.	Beschreibung des Plangebiets der FNP-Änderung	3
4.	Erfordernisse der Raumordnung	4
4.1.	Landesentwicklungsprogramm	4
4.2.	Regionaler Raumordnungsplan	5
4.3.	Flächennutzungsplan	7
5.	Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	7
6.	Erschließung	8
6.1.	Verkehrliche Erschließung und Anschluss an den ÖPNV	8
6.2.	Ver- und Entsorgung	8
7.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
8.	Belange des Schutzguts Wasser	9
9.	Belange des Verkehrs	10
10.	Schallschutz	10
11.	Hochwasserschutz	10
12.	Grundwasserstände	11
13.	Störfallschutz	11
14.	Artenschutz	11
15.	Umweltbericht	11
16.	Standortalternativen	12
17.	Anlagen	12

1. Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung

Am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Heidesheim soll auf dem Gelände des zwischenzeitlich aufgegebenen Gärtnereibetriebes "Am Bachacker" Wohnbebauung entstehen, um dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Ingelheim entgegenzuwirken. Durch die direkte Nähe zum sich südlich anschließenden Wohngebiet „In der Bachwiese“ mit Reihenhäusern sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“ fügt sich das geplante Wohnquartier in den Ortsrand ein. Dies wird durch die westlich am „Wildgraben“ liegenden Bestandsgebäude sowie die sich nördlich anschließende Gärtnerei mit Wohngebäude unterstützt. Da die Straße „An der alten Gärtnerei“, die parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ca. 1,2 – 1,5 m über dem Höhenniveau des Plangebiets liegt, wird eine zusätzliche verkehrliche Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Am Bachacker“ geplant.

Die Nachnutzung einer bereits bebauten und intensiv genutzten Fläche wird den Zielen des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie der Nachhaltigkeit gerecht. Zur Schaffung des Baurechts für die vorgesehene Nutzung ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser lässt sich jedoch nicht gemäß des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, daher muss dieser geändert werden. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

2. Anmerkung zum Flächennutzungsplan

Durch die Fusion der Verbandsgemeinde Heidesheim mit der Stadt Ingelheim im Jahr 2019 wurde der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim für das ehemalige Gemeindegebiet übernommen. Derzeit befindet sich die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Die Aufstellung soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Die hier vorliegende 9. Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich jedoch noch auf den derzeitig für Heidesheim geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim.

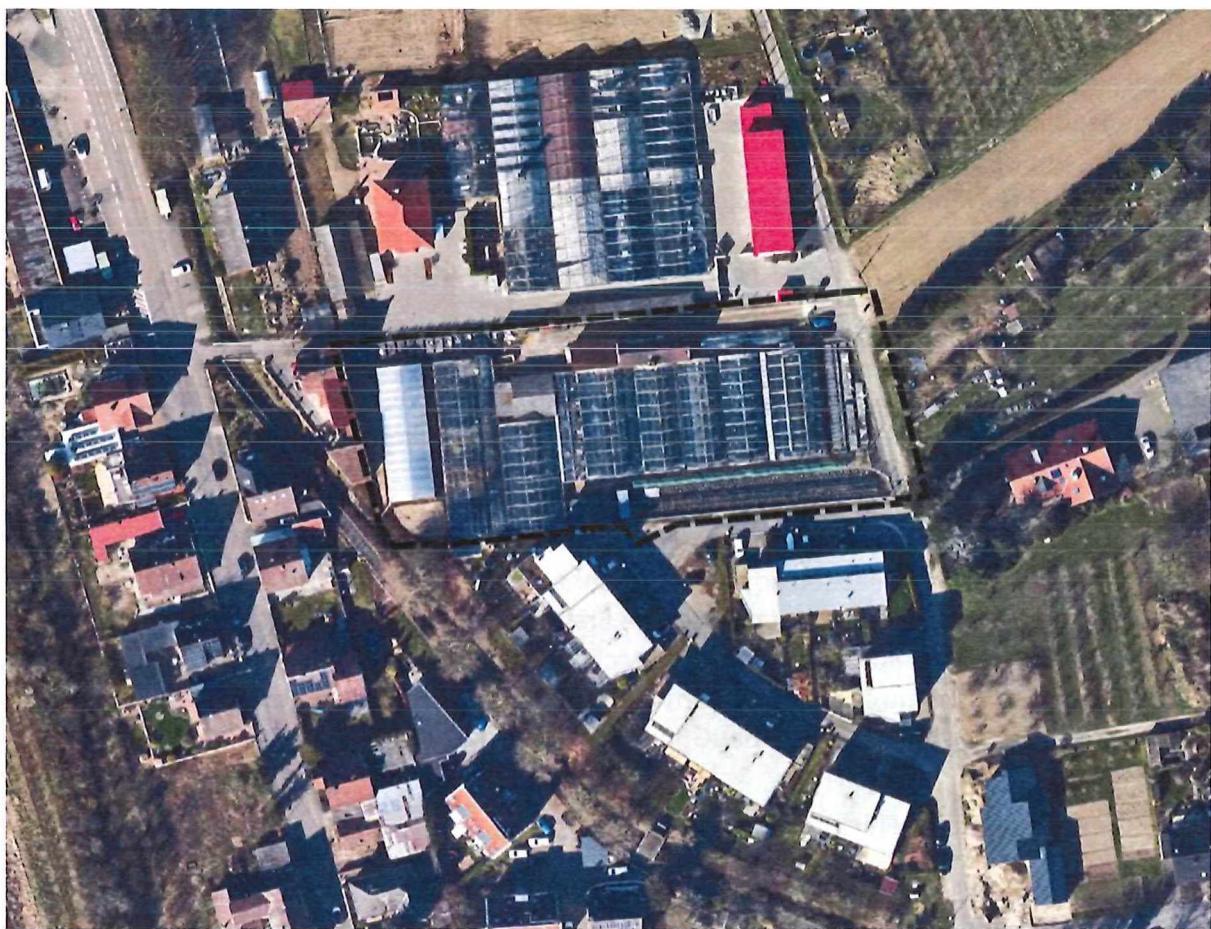


Abb. 1: Änderungsbereich im Luftbild, o.M., Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz.

3. Beschreibung des Plangebiets der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt im Stadtteil Heidesheim am nördlichen Ortsrand. Im Norden schließen sich eine Gärtnerei und ein Fliesenfachgeschäft an. Dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen sowie die Autobahn A60. Im Westen befindet sich ein Wohngebäude mit Nebengebäuden sowie das Gewässer III. Ordnung „Wildgraben“. Weiter westlich befinden sich neben weiteren Wohngebäuden und der „Heidenfahrtstraße“ eine Kfz-Werkstatt sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich liegt das Wohngebiet „In der Bachwiese“ mit Wohnbebauung sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“, die in Teilen an den Geltungsbereich angrenzt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich hinter der Straße „Am Bachacker“ überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen sowie vereinzelt Wohnhäuser.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei. Auf dem Grundstück befinden sich überwiegend Gewächshäuser und versiegelte sowie teilversiegelte Freiflächen. Außerdem befindet sich dort ein Wohngebäude. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Bachacker“.

Die Fläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt ca. 0,5 ha und liegt in der Gemarkung Heidesheim, in der Flur 8.

4. Erfordernisse der Raumordnung

4.1. Landesentwicklungsprogramm

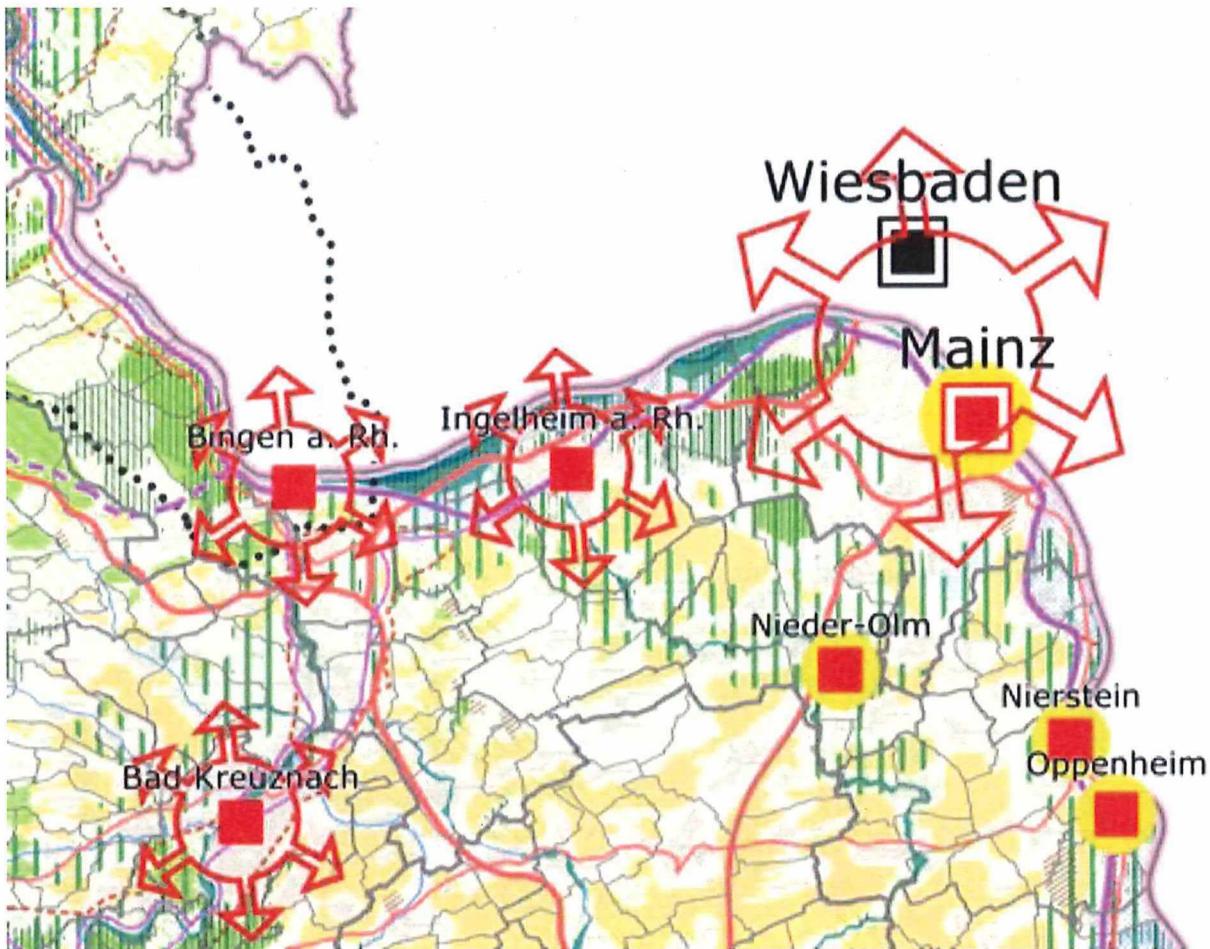


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV des Landes.

Quelle: Ministerium des Innern für Sport Rheinland-Pfalz

Der Ministerrat hat nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtags am 07. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Der aktuell gültige LEP trat am 25. November 2008 in Kraft und hat inzwischen seine vierte Teilstudie erfahren, die am 17. Januar 2023 beschlossen wurde.

Das Landesentwicklungsprogramm weist die Stadt Ingelheim als Mittelzentrum aus, welche sich am Rand des europäischen metropolitanen Verflechtungsraum Rhein-Main befindet. Das Landesentwicklungsprogramm macht in seinem Grundsatz 14 hierzu für den Landkreis Mainz-Bingen die folgende Aussage:

G14: Die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Zugehörigkeit zu europäischen Metropolregionen und ihren wirtschaftsstarken Bereichen sollen auch für die angrenzenden Räume, benachbarten Regionen und das Land insgesamt genutzt werden.

Das Mittelzentrum Ingelheim stellt darüber hinaus einen landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt dar. Dieser weist laut LEP IV ein demographisches Wachstum auf.

Die daraus resultierende Gewerbe- und Wohnnachfrage führt zu einem hohen Siedlungsdruck. Der LEP IV macht für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung folgende raumordnerische Aussagen:

- Z31: *Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einem bereits großflächig überbauten und versiegelten Grundstück wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Versiegelung wird somit auf ein Mindestmaß reduziert. Bei großflächig versiegelten Bereichen, die gewerblich genutzt werden besteht sogar die Chance, Teilflächen zu entsiegeln und so die Flächeninanspruchnahme in einem verträglichen Rahmen zu halten.

4.2. Regionaler Raumordnungsplan

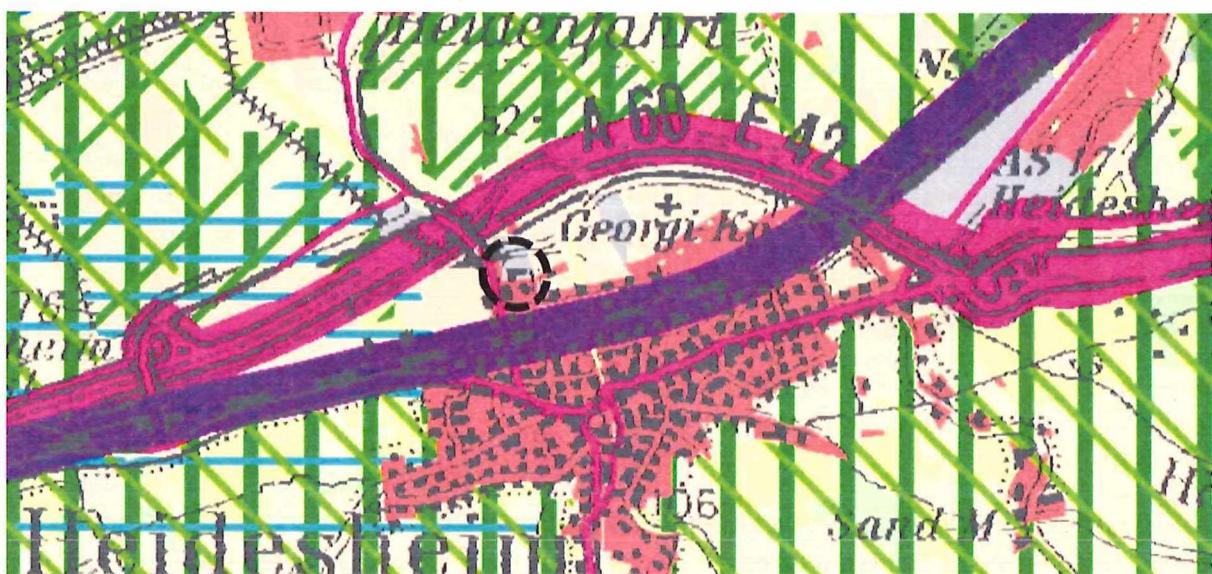


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2014 Rheinhessen-Nahe, o.M. Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) wurde im Jahr 2014 der Regionale Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe von der gleichnamigen Planungsgemeinschaft neu aufgestellt. Dieser hat inzwischen seine zweite Teilstreifung erfahren, die am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt wurde und seit dem 19.04.2022 verbindlich ist.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe 2014 gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen. Für Mittelzentren gilt ein Mindestdichtewert von 40 Wohneinheiten je Hektar sowie ein Grundwert von 3,6 Wohneinheiten pro 1.000

Einwohner je Jahr. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 36.000 Einwohnern entspricht dies einem Wert von ca. 126 Wohneinheiten pro Jahr.

Die Ziele Z14 und Z15 verweisen auf die im Regionalen Raumordnungsplan vorhandene Anlage 1, die Gemeinden besondere Funktionen zuweist.

Z14: *Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus (siehe Anlage 1)*

Z15: *Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen. Hierzu siehe Anlage 1: Gemeindefunktion und Wohnbauflächenbedarfsparameter / -werte*

Der Stadt Ingelheim am Rhein wird in der Anlage 1 unter anderem die besondere Funktionen Wohnen zugewiesen. Der im regionalen Raumordnungsplan angegebene Bedarfswert an Wohnbauflächen beträgt für Ingelheim 56 Hektar. Im Jahr 2020 betragen die Wohnbauflächenreserven des gültigen Flächennutzungsplanes jedoch lediglich 19,4 Hektar. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen der Raumordnung durch die Änderung den FNP entsprochen.

Der Regionale Raumordnungsplan macht zudem Aussagen zu den Bedarfswerten für die Wohnbauflächenausweisung.

Z20: *Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4 a BauNVO (Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen) dargestellt werden, darf der in Tabelle 1, Seite 21 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf, im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum nicht überschritten werden.*

In der Tabelle 1 wird für die Stadt Ingelheim an Rhein ein Wohnflächenbedarf von 56 Hektar angegeben. Die Wohnbauflächenreserven betragen im Jahr 2020 lediglich 19,4 Hektar. Die Größe der zu ändernden Fläche liegt lediglich bei 0,5 Hektar, sodass die Flächenreserven deutlich unter 56 Hektar bleiben.

Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotentiale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G24: *Bei der Entwicklung von Wohn-, Industrie und Gewerbestandorten soll der Nachnutzung von zivilen, militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen besondere Bedeutung beigemessen werden. Dabei dürfen sich raumordnerische und stadtplanerische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen.*

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist den Planbereich zwar als Fläche für Landwirtschaft aus, in der Realität ist dieser allerdings bereits stark überbaut. Dies leitet sich durch die bestehenden Gewächshäuser sowie dem zweigeschossigen Gebäude ab, welche einen Großteil der Fläche beanspruchen. Darüber hinaus weist die Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ aus. Daraus wird ersichtlich, dass die aktuelle FNP-Änderung dem Grundsatz 24 gerecht wird und die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, demgemäß die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, erfüllt wird.

4.3. Flächennutzungsplan

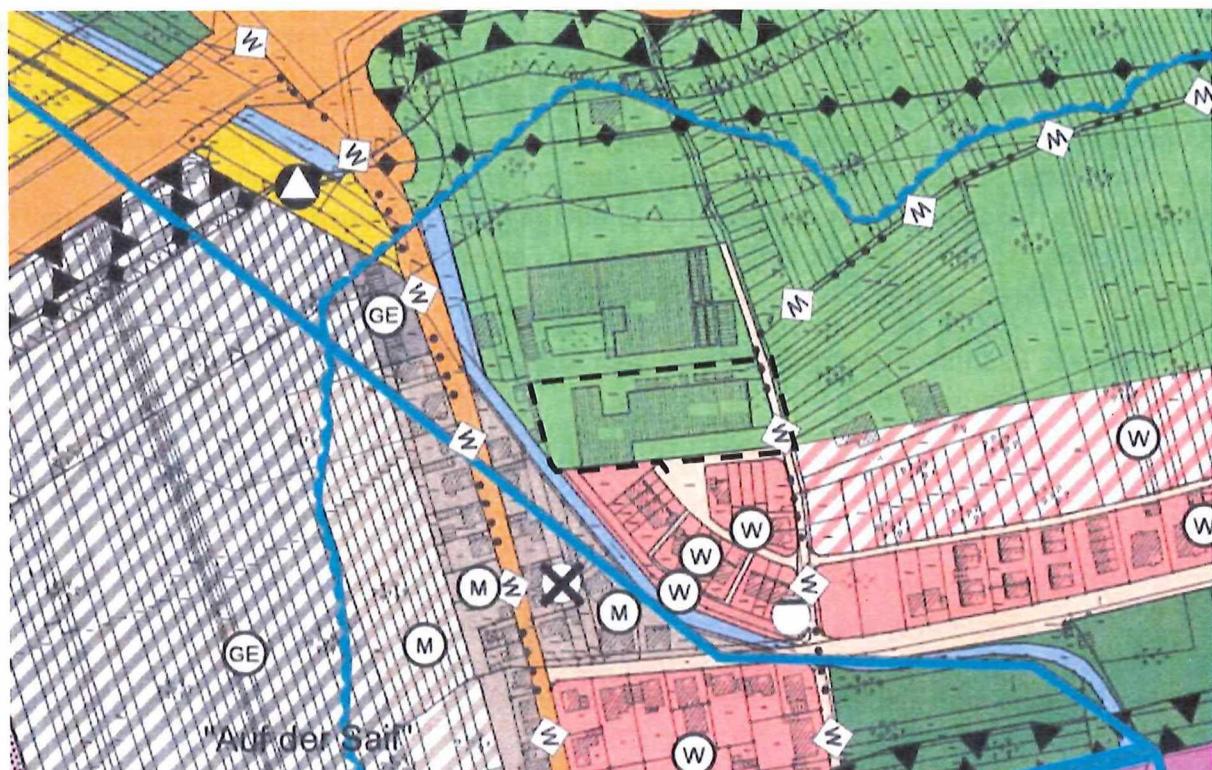


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim am Rhein, ehemals Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein von 2008, o.M., i.O. 1:5.000 Quelle: Stadt Ingelheim am Rhein

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 4). Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Bachacker“ lässt sich demnach nicht gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Daher wird dieser Teilbereich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bachacker“ im Parallelverfahren geändert.

5. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Bachacker“ der Stadt Ingelheim am Rhein sieht für die künftige Nutzung des Geländes ein Allgemeines Wohngebiet vor. Dementsprechend wird die aktuelle „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert und entsprechend den Zielen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung und Anschluss an den ÖPNV

Der Änderungsbereich und die sich darauf befindliche Gärtnerei sind durch die bestehende Straße „Am Bachacker“ erschlossen. Dies ist bislang der einzige Zugang, sowohl für Fuß- und Radverkehr als auch für den Autoverkehr. Die südlich angrenzende Straße „An der alten Gärtnerei“ liegt auf einem etwas höheren Niveau als das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei; hier sind derzeit keine Zugänge vorhanden. Durch die Straße „Am Bachacker“, die in Richtung Süden zum Bahnhof führt, ist das Gebiet auf direktem Weg an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Bahnhof „Heidesheim (Rheinhessen)“ mit den Linien RB 26 und RB 33 ermöglicht den Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Zudem befindet sich hier mit der Bushaltestelle „Heidesheim, Bahnhof“ auch der nächstgelegene Anschluss an den Busverkehr. Die Haltestelle wird durch die Linien 79 & 614 angefahren. Durch die autofreie Unterführung am Bahnhof ist der Fahrrad- und Fußverkehr zudem gut an die Ortsmitte angebunden. Über die „Moselstraße“ und die „Heidenfahrtstraße“ ist das Gebiet sowohl mit den übrigen Ortsteilen von Heidesheim als auch über die L422 mit der Kernstadt Ingelheim verbunden. Über die L422 oder die K18 ist das Plangebiet zudem auf kurzem Wege an den überregionalen Verkehr (Bundesautobahn A60) angebunden. In Richtung Norden führt die Straße „Am Bachacker“ als Wirtschaftsweg in Richtung Autobahn-Rastplatz und in die freie Landschaft. Die Darstellung im FNP bleibt in Bezug auf die Erschließung unverändert.

6.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser & Löschwasser

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Bachacker“ an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gemäß Aussagen des zuständigen Versorgers kann die Trinkwasserversorgung der projektierten Neubauten sichergestellt werden. Zudem kann für das Plangebiet „Am Bachacker“ ein Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Nutzung aller im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt vorhandener Löschwasserentnahmeeinrichtungen (Unterflurhydranten) von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 h zur Verfügung gestellt werden.

Entwässerung

Gemäß der Angaben des Abwasserzweckverbands „Untere Selz“ entwässert das Grundstück aktuell über einen Kanal in der Straße „Am Bachacker“/ „Moselstraße“. Das Plangebiet liegt im Rückstaubereich der Moselstraße, unterhalb der Rückstauoberfläche. Daher ist das Schmutzwasser für zukünftige Bauvorhaben rückstausicher über ein Pumpwerk in Richtung der vorhandenen Kanalisation „Am Bachacker / Moselstraße“ zu bringen. Es ist zu prüfen, inwieweit die vorhandene Kanalisation „Am Bachacker“ verwendet werden kann. Durch die hohe Auslastung der Kanäle in der Moselstraße kann kein Überlauf, auch nicht für das Oberflächenwasser der Straßenentwässerung, angeschlossen werden.

Der konkrete Umgang mit dem Schmutz- sowie Niederschlagswasser wird im Zuge der Erschließungsplanung für das Baugebiet konkretisiert.

Strom

Das Grundstück der Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Bachacker“ an das Niederspannungsnetz der Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH angeschlossen. Für die Versorgung des Gebiets wird voraussichtlich eine Trafo-Station notwendig. Für diese ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausreichend Fläche vorhanden.

Telekommunikation

Das bestehende Wohnhaus innerhalb des Plangebiets ist durch ein Erdkabel der Telekom, das entlang der Straße „Am Bachacker“ verläuft, versorgt. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist somit möglich.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Rheinhessisches Rheingebiet“. Schutzzweck ist gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 „die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die durch die vorherige Nutzung als Gärtnereibetrieb bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die Fläche ist somit bereits vollends anthropogen geprägt sowie verändert, sodass eine Ausweisung als Wohnbaufläche keine negativen Auswirkungen auf die zuvor aufgelisteten Ziele hat. Im Gegenteil kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Fläche entsiegelt und eingegrünt werden. Dies stellt im Sinne der Umwelt sowie der Landschaft eine Verbesserung des Landschaftsbildes dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets daher weder zuwider, noch beeinträchtigt es diesen.

8. Belange des Schutzguts Wasser

Das Plangebiet grenzt an den Wildgraben – ein Gewässer III. Ordnung. Dieser liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, aber durch die Nähe liegt der Geltungsbereich im direkten Gewässereinzugsgebiet. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen bauliche Veränderungen und Anlagen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß hinterlegter Signatur des Regionalen Raumordnungsplans außerhalb der Abgrenzung des Vorranggebiets Grundwasserschutz. Er liegt auch außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Badweg, Ingelheim“ Zone III A, welches westlich des Wildgrabens beginnt. Er liegt jedoch nach Angabe der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (wvr) innerhalb des Einzugsgebiets aktiver Trinkwassergewinnungsanlagen des Gewinnungsstandortes Ingelheim-Badweg. Die drei

aktiven Grundwasserbrunnen 12, 13 und 14 der wvr befinden sich etwa 2.300 m (Brunnen 13 und 14) bzw. 2.500 m (Brunnen 12) westlich des Vorhabenstandorts.

9. Belange des Verkehrs

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht, welche im Parallelverfahren erfolgt. Die Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die für die Planung relevanten Verkehrsflächen und Knotenpunkte den durch die Planung verursachten Mehrverkehr – auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen-Zunahme bis 2040 – problemlos aufnehmen können.

Weitere Details können dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ sowie der dort angehängten Verkehrsuntersuchung entnommen werden.

10. Schallschutz

Aufgrund der Nähe zu der Bundesautobahn A60 mit Rastplatz, zur Bahnstrecke Mainz-Bingen (Linke Rheinstrecke) sowie zur nördlich befindlichen Gärtnerei und des Fliesenfachbetriebs wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten von GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro in Nohfelden-Bosen erstellt, welches die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und Vorgaben für die Planung macht. Diese sind in die Festsetzungen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Bachacker“ eingeflossen.

Das Gutachten ist dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ als Anlage beigefügt.

11. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am „Wildgraben“, einem Gewässer III. Ordnung sowie ca. 1,5 km vom Rhein entfernt, innerhalb der durch Hochwasserschutzeinrichtungen gegen Rheinhochwasser geschützten Rhein-Niederung. Die Rheindeiche sind auf ein 200-jähriges Rheinhochwasser ausgelegt (HQ 200).

Das Plangebiet liegt gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) wäre der Geltungsbereich nicht von einem Hochwasser betroffen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass absoluter Schutz nicht möglich ist, weil Hochwasserschutzeinrichtungen auch versagen und bei noch selteneren Hochwasserereignissen (HQ extrem) überströmt werden können. Dieses Risikogebiet weist eine weitaus größere Ausdehnung auf als ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Da ein Großteil des Geltungsbereichs bei einem „HQ extrem“ betroffen wäre, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb eines sogenannten „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Dieses ist gemäß § 9 Absatz 6a BauGB im Sinne des § 73 Abs 1 Satz 1 WHG im Bebauungsplan zu vermerken. So ist gem. § 78b Abs. a Ziffer 1 WHG

insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann lediglich auf das entsprechende Risiko von Hochwasserereignissen hingewiesen werden. Detaillierte Informationen zur Wasserspiegellage und Höhe der Wasserstände sowie zum Umgang mit Hochwasser sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Der Verlauf des Risikogebietes wird nachrichtlich in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

12. Grundwasserstände

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet zweitweise hohe Grundwasserstände herrschen. Aus diesem Grund sollte der Grundwasserstand vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen noch einmal überprüft werden. Ein Bodengutachten mit weiteren detaillierten Hinweisen ist dem Bebauungsplan beigefügt. Entsprechende Hinweise sind auch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgeführt.

13. Störfallschutz

Der Geltungsbereich besitzt einen ausreichenden Abstand zum Betriebsgelände der Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG.

14. Artenschutz

Auf Ebene des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde in einem ersten Gutachten eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von dem Büro viriditas aus Weiler durchgeführt. Hierbei wurde eine mögliche Betroffenheit von streng- bzw. europarechtlich geschützten Arten aus den Artengruppen Vögel und Fledermäuse festgestellt. In einem zweiten Gutachten wurden mehrere streng geschützte Vogelarten identifiziert, für die das unmittelbare Plangebiet jedoch keine höhere Bedeutung hat. Hinzu kommen mehrere Rote-Liste-Arten, von denen jedoch nur der Haussperling eine größere Relevanz für das Plangebiet aufweist. Das Gutachten bescheinigt, dass bei der Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen das Vorhaben aller Voraussicht ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG realisierbar ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Daher können weitere Details dem Bebauungsplan „Am Bachacker“ entnommen werden, der sich parallel in Aufstellung befindet.

15. Umweltbericht

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Flächennutzungsplan-Änderung notwendige Umweltprüfung durchgeführt. Da der Prüfumfang für die Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans identisch ist, wird der Umweltbericht für beide Verfahren verwendet.

16. Standortalternativen

Da die Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird, um die Neuordnung eines überwiegend bebauten und versiegelten Gärtnereigeländes zu ermöglichen, womit eine mögliche Gewerbebrache verhindert sowie dringend benötigter Wohnraum ermöglicht wird, gibt es für die vorliegende Planung keine Alternativen.

17. Anlagen

Es wird auf die Gutachten zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, viriditas, Weiler, 03.05.2022.
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Weiler, 28.06.2024.
- Kampfmittelvorerkundung, „Heidesheim, Heidenfahrtstraße/Am Bachacker“ – Auswertungsprotokoll, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 06.11.2023.
- Umwelttechnischer und geotechnischer Bericht – Bebauungsplan „Am Bachacker“, Geotechnik-Team Mainz GmbH, 06.06.2024
- Ergänzung zum umwelttechnischen und geotechnischen Bericht vom 06.06.2024 – Hier: Pestizide Herbizide im Boden, Geotechnik-Team Mainz GmbH, 18.07.2024
- Verkehrsuntersuchung B-Plan am Bachacker – Ingelheim am Rhein, R+T Verkehr, Darmstadt, 10.11.2023.
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan ‚Am Bachacker‘, GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro, Nohfelden-Bosen, 12.02.2024.

Ingelheim am Rhein, 4. Juli 2025

Ralf Claus

Oberbürgermeister



