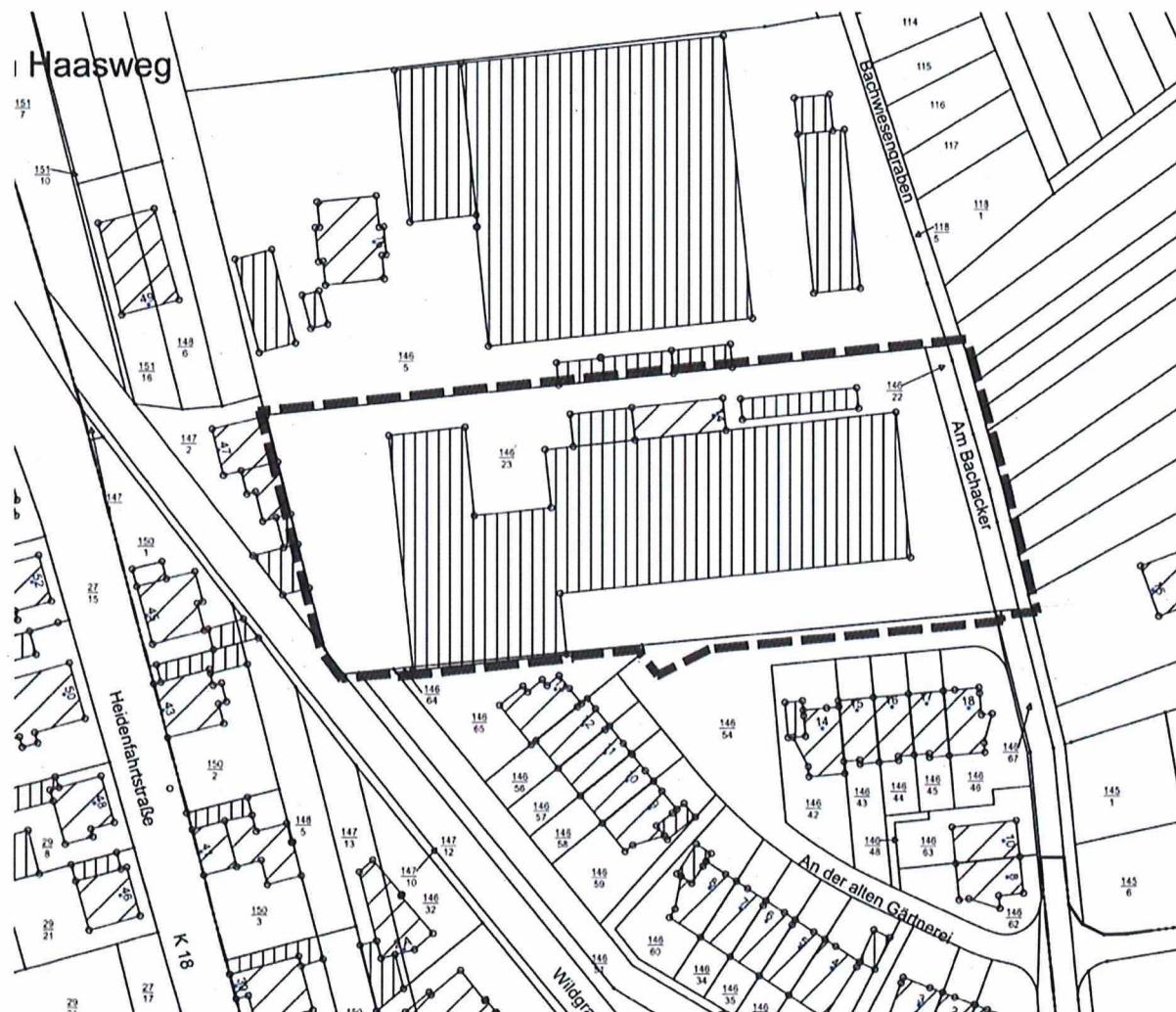


Stadtverwaltung Ingelheim

### Zusammenfassende Erklärung

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)

Stand: 26.06.2025

## Vorbemerkung

Dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Anlass und Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans**

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. Die Nachnutzung einer bereits bebauten und intensiv genutzten Fläche wird den Zielen des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie der Nachhaltigkeit gerecht.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgelegt, welcher sowohl für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans, als auch für den parallel erarbeiteten Bebauungsplan „Am Bachacker“ gilt. Die Umweltschutzziele aus den Fachgesetzen und deren Berücksichtigung wurden dargelegt.

Es wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt
- Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

durchgeführt, so dass eine Überprüfung der möglichen Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans auf Natur und Landschaft sowie der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander vorgenommen werden konnte. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden dargestellt, der durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans zulässige Umfang des Eingriffs bewertet und der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Nachfolgend erfolgte die Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Abschließend wurden im Umweltbericht die

alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft, sowie Hinweise zur Überwachung der Umsetzung der Planung (Monitoring) gegeben.

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplans „Am Bachacker“ auf die Schutzgüter wurde deutlich, dass durch die Überplanung vorhandener Nutzungen keine gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft verbunden ist. Somit sind auch im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Tiere. Da in der direkten Umgebung des Plangebietes zwei Brutstätten der Rote-Liste-Art Haussperling (*Passer domesticus*) vorhanden sind und eine Beeinträchtigung der Vogelart nicht auszuschließen ist, ist der Verlust sowie potenzielle negative Auswirkung auf die Lokalpopulation durch den Ersatz der Brut- und Niststätten und weitere Maßnahmen auszugleichen. Der Bebauungsplan „Am Bachacker“ sieht weiterhin eingriffsminimierende Festsetzungen vor.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Es äußerten sich Bürger mit Bedenken zu den möglichen Immissionen durch die nördlich gelegene Gärtnerei. Thematisiert wurden mögliche Belästigungen des Plangebietes durch Pflanzenschutzmittel, Schall und Licht. Weiterhin wurde die Befürchtung geäußert, die Neubebauung könnte die nördlich gelegenen Gärtnereiflächen unzulässig verschatten.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden auf Ebene der Bebauungsplanung abgearbeitet. Änderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung waren nicht erforderlich.

#### **3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit. Änderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung waren daher nicht erforderlich.

### **4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

#### **4.1 Frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Von den beteiligten Behörden und Trägen öffentlicher Belange wurden die folgenden umweltrelevanten Aspekte thematisiert:

- Ergänzung der im Schallgutachten berücksichtigten Schallquellen
- Prüfung der Auswirkungen des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln im benachbarten Gärtnereibetrieb
- Berücksichtigung der Auswirkungen von Hochwasser und Starkregen
- Grundwasserschutz und Grundwassernutzung
- Anforderungen für die Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser
- Umgang mit der vorliegenden Bodenbelastung

- Lage in einem grundwassersensiblen Bereich
- Lage in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen

Die vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und soweit erforderlich bei der Fertigung des Flächennutzungsplanentwurfs berücksichtigt:

- Es wurden Hinweise auf die zu berücksichtigenden Belange weitergegeben,
- die Begründung wurde für einzelne Belange ergänzt,
- das vorliegende Schallgutachten wurde ergänzt.

#### **4.2 Behörden- und TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Von den beteiligten Behörden und Trägen öffentlicher Belange wurden die folgenden Hinweise eingebracht:

- Hinweise auf Gefährdungen von Hochwasser und Starkregen
- Hinweise zur Unzulässigkeit von Versickerung über Bodenauffüllungen
- Hinweis auf Prüfung auf Brutquartiere vor Abbrucharbeiten
- Hinweis auf Zustimmungspflicht der Oberen Bodenbehörde bei der Bebauung altlastenverdächtiger Flächen
- Hinweis auf Berücksichtigung der Mantel-Verordnung zu Bodenschutz und Altlasten
- Hinweise zur Zulässigkeit von Anlagen an Gewässern
- Hinweise zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Wildgraben
- Hinweis auf Erlaubnisverfahren zur Nutzung von Erdwärmе
- Hinweis auf möglichen Fluglärm
- Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz
- Hinweis auf Geologiedatengesetz
- Hinweis auf die Berücksichtigung von DIN-Normen bei Bodenarbeiten

Die Hinweise wurden geprüft und bei der Fertigung des Satzungsentwurfs zum Bebauungsplan „Am Backacker“ berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde der Hinweis auf Fluglärm, der gemäß Schallgutachten nicht für das Plangebiet relevant ist. Die Begründung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde erforderlichenfalls ergänzt. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung wurden durch die Hinweise nicht berührt.

Weiterhin wurden folgende Forderungen gestellt und wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

- Forderung einer Historischen Erkundung bzgl. Altlasten auf Ebene des Bebauungsplans "Am Bachacker"
  - Es wurde eine Historische Erkundung bezüglich Altlasten beauftragt, deren Ergebnisse bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan
  - Im Bodengutachten wurden nur geringe Verunreinigungen festgestellt, die eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebiets mit Wohnnutzungen nicht infrage stellen. Daher wurde auf die Kennzeichnung des Gebiets verzichtet.

- Festsetzung von Flächen für die Ortsrandeingrünung
  - Eine Berücksichtigung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich, da die Festsetzung von Flächen für die Ortsrandeingrünung aus bauleitplanerischer Sicht verzichtbar ist. Die Stellungnahme wurde auch im Rahmen der Bebauungsplanung behandelt.
- Schutz gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung
  - Der Schutz des Wohngebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wurde geprüft. Nach Osten liegt zwischen der Wohnbaufläche und den landwirtschaftlichen Flächen eine öffentliche Straße sowie ein Entwässerungsgraben. Ein weiterer Puffer in Form einer öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich. Die Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Gärtnerbetrieb sowie etwaige Abwehransprüche wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9.9 betrachtet. Aus Sicht des Plangebers sind keine weiteren Schutzansprüche abzuleiten.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Gebietes ergab sich mit dem Erwerb der Fläche durch den derzeitigen Eigentümer. Die vorgesehene Umnutzung der gewerblichen Brachfläche entspricht der übergeordneten Zielsetzung, bereits bebaute Flächen durch Nachnutzung und Revitalisierung für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen. Es handelt sich daher bei dem Projekt um eine Überplanung von seit vielen Jahrzehnten intensiv genutzter bzw. überbauter Fläche. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Planung dient damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebiets ist somit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben. Da der Geltungsbereich relativ klein ist, war die Entwicklung von Planungsvarianten im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Ingelheim am Rhein, 4. Juli 2025

Ralf Claus  
Oberbürgermeister

