

Stadtverwaltung Ingelheim

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040

Fassung für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage zur

Begründung

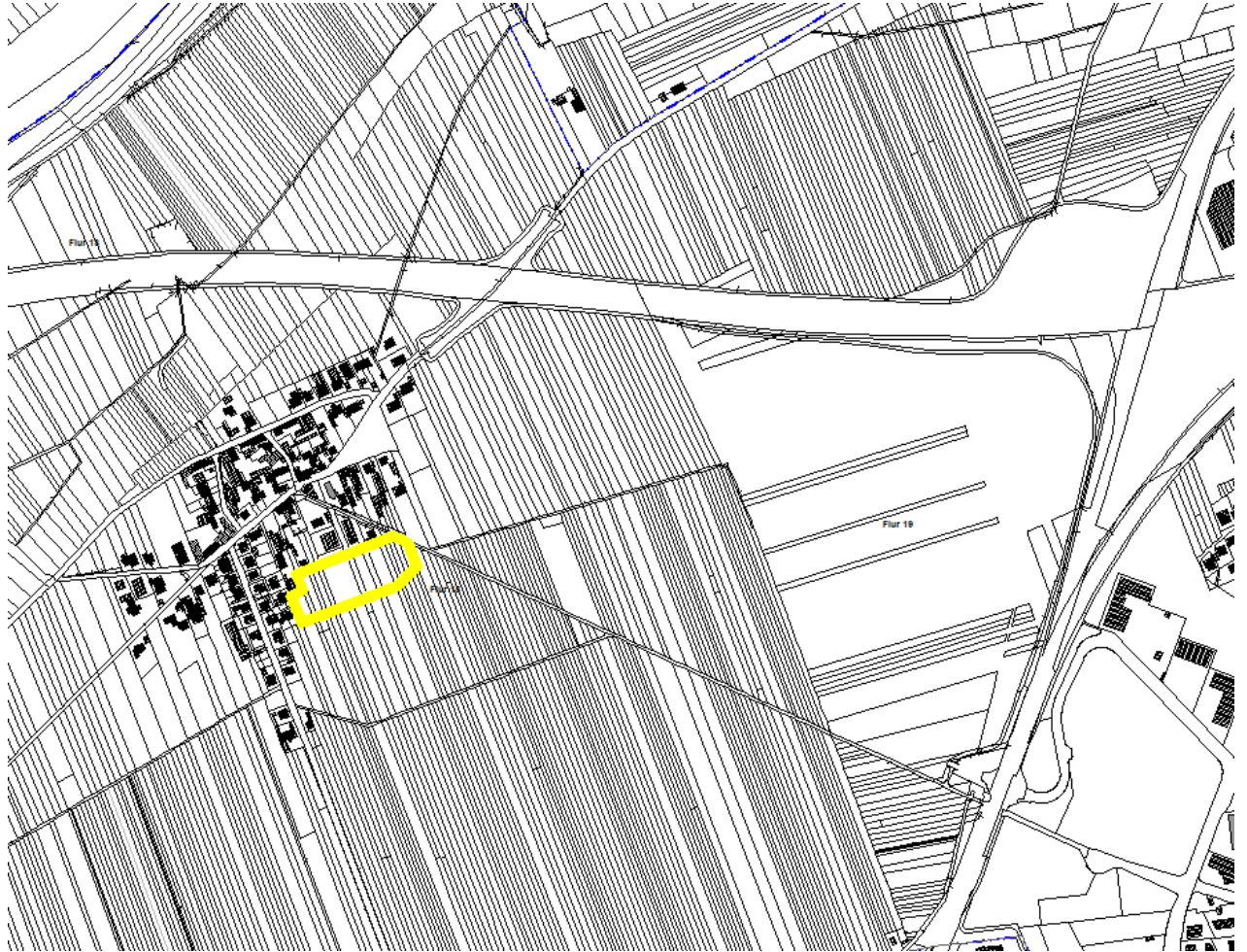
Teil I – Städtebauliche Begründung

Steckbriefe

Nr. W/A 2 Geplante Wohnbaufläche Sporkenheim Süd

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 0,999 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Garten		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemischte Baufläche		Neue Darstellung im FNP Gemischte Baufläche

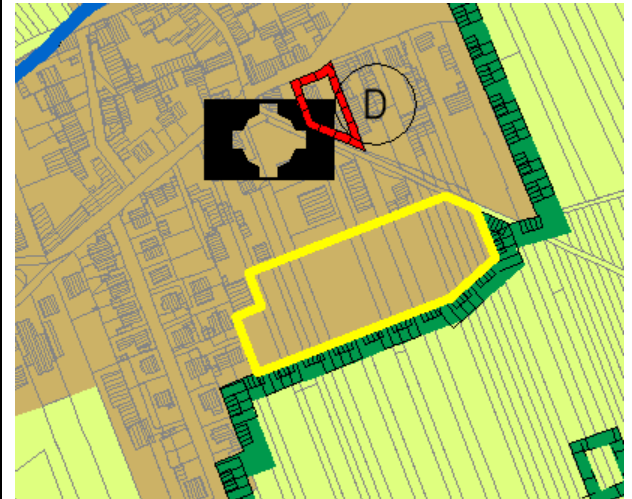
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



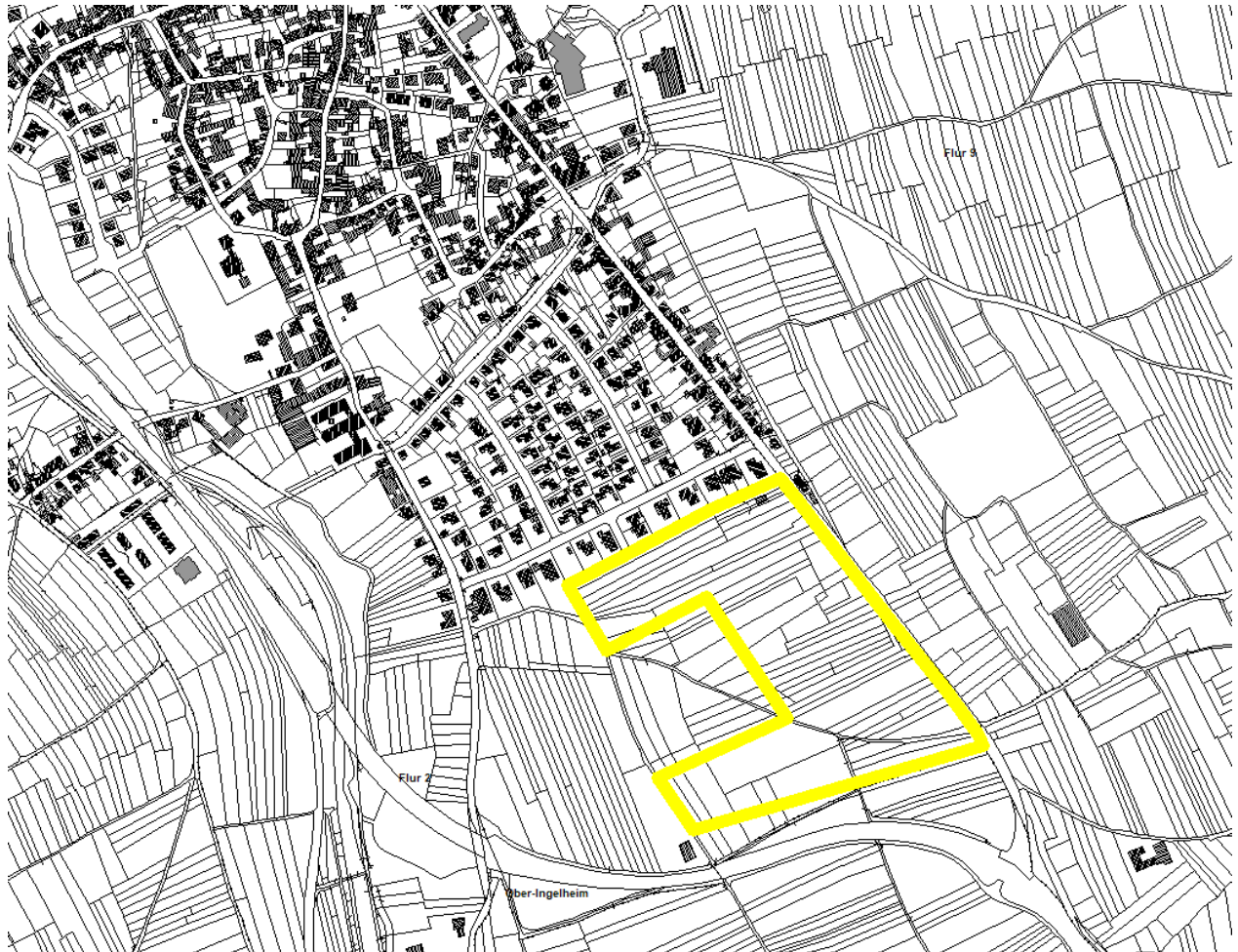
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen K20
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (angrenzend und den südlichen Teil betreffend), Artenschutz
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (angrenzend und den südlichen Teil betreffend)
Sonstige Restriktionen	-
Gesamteinschätzung	Restriktionen Hoch

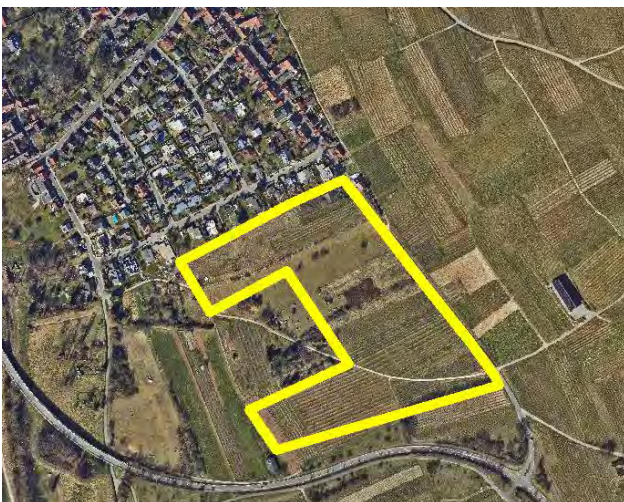
Nr. W/A 4 Geplante Wohnbaufläche nördliche L 428

Lage Ober-Ingelheim	Flächengröße 7,853 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft	Geplante Nutzung Wohnbau	
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche	Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche	

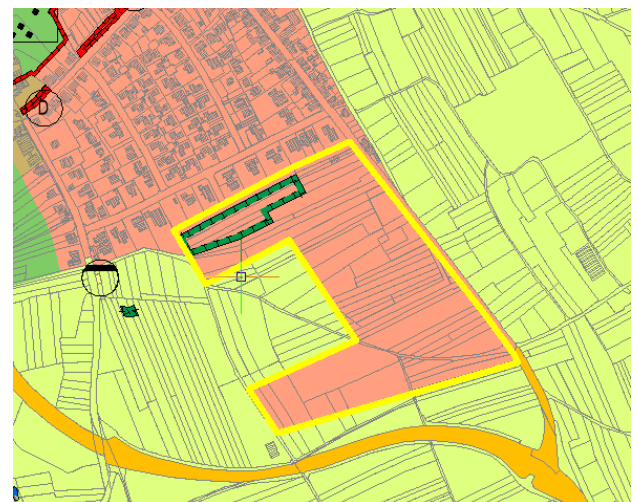
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L 428; Anbauverbot (20 m)
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Grabungsschutzgebiet im Westteil, Artenschutz im Westteil, Geschützte Biotopkartiert, ggf. geschützte Streuobstbestände
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (östlich angrenzend); Regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend); Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	z. T. starke Hangneigung im Westen und östlich angrenzend, Hochwasser-/ Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

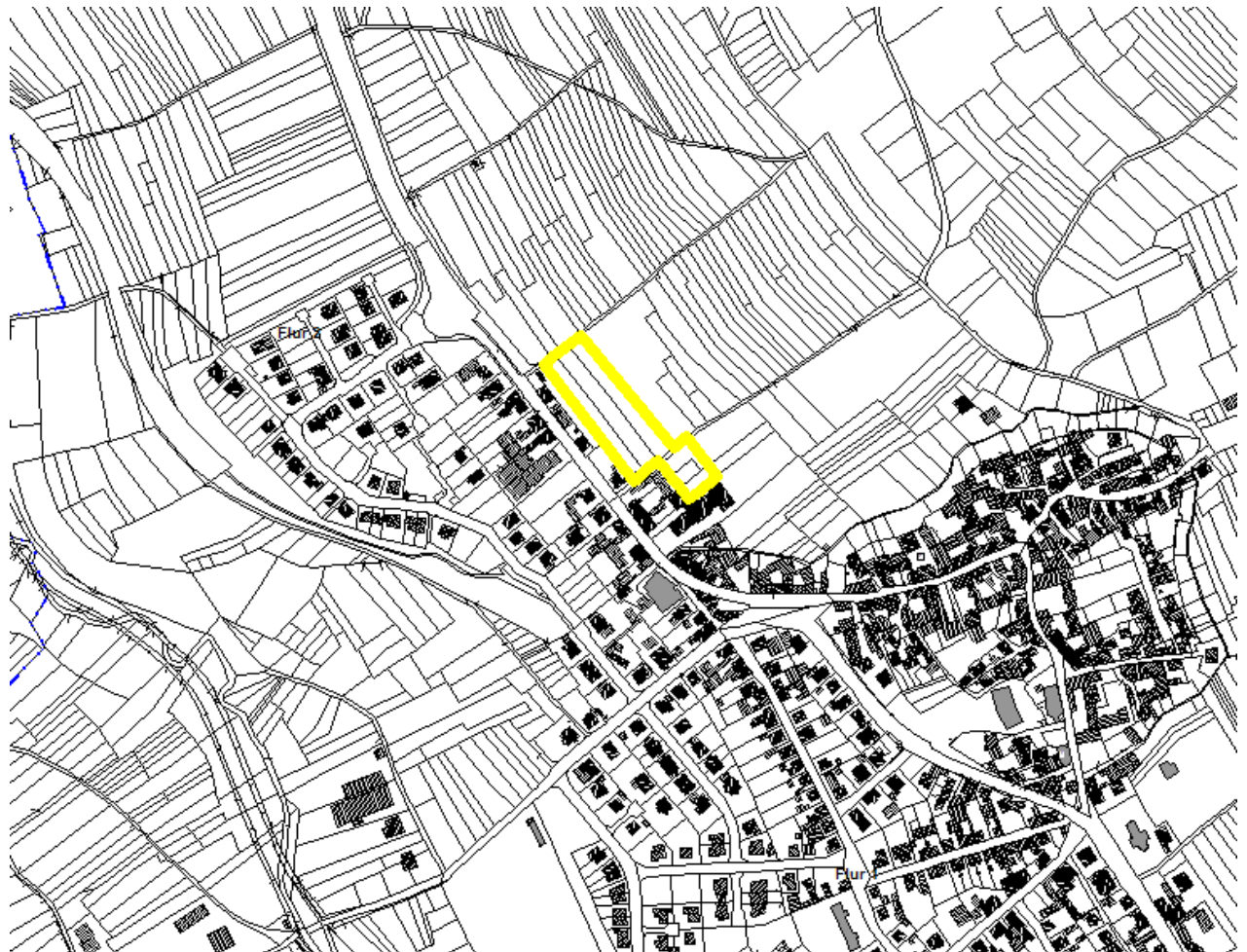
Insgesamt liegt hinsichtlich der Schutzgüter ein mittleres bis hohes Konfliktpotential vor.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die Betroffenheit eines pauschal geschützten Biotops, potentielle Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Risiken bei Starkregenereignissen die größten Konfliktpotentiale bedeuten. Siedungsklimatische Belange sind im Rahmen der Planung vertiefter zu betrachten.

Nr. W/A 6 Geplante Wohnbaufläche westlich Obentrautstraße

Lage Großwinternheim	Flächengröße 0,676 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemischte Baufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

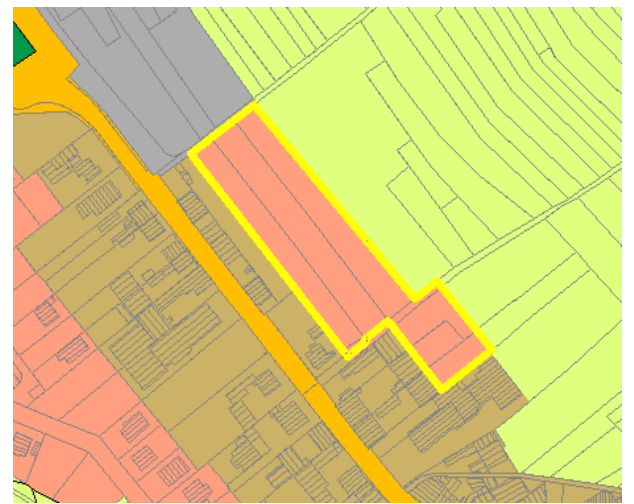
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



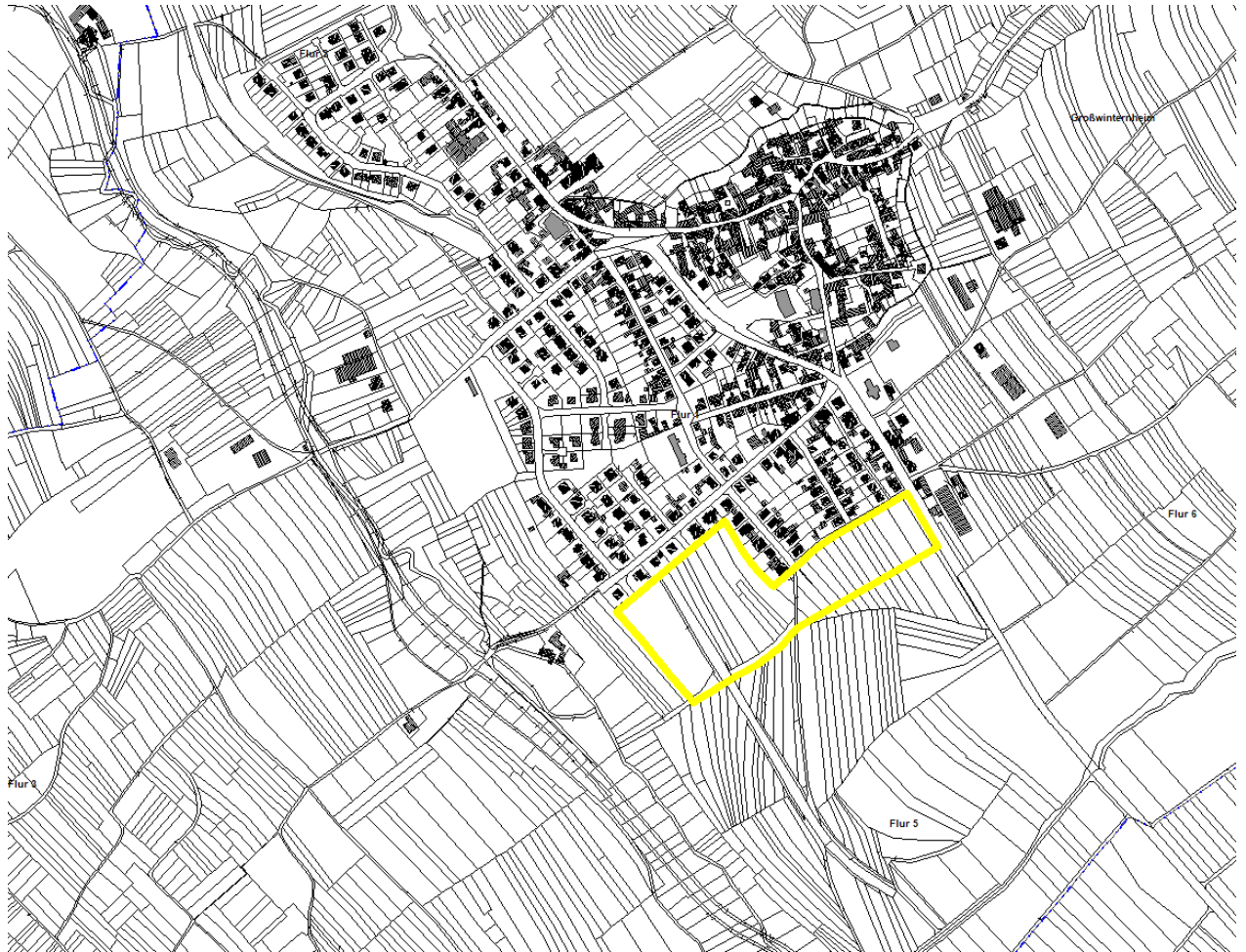
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L428
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Keine bekannt
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Wertvolle Weinlage, Nutzung für Einzelhandel/Gewerbe in der Prüfung, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

Nr. W/A 7 Geplante Wohnbaufläche Großwinternheim Süd-West

Lage Großwinternheim	Flächengröße 4,654 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Garten		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

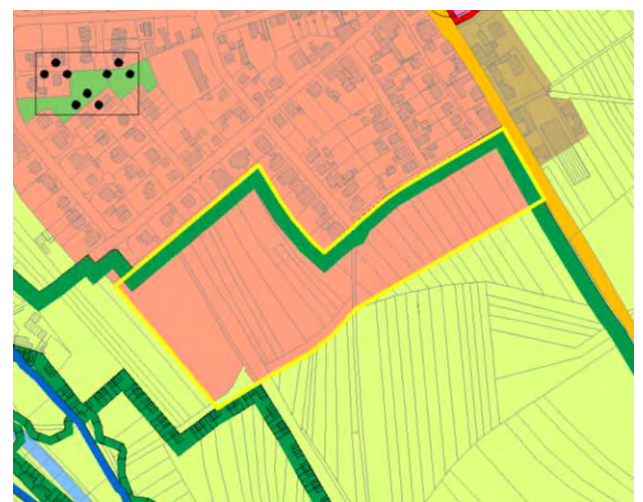
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L428
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich angrenzend)
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend), Regionaler Grünzug (westlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	Gehölzbestand, ggf. geschützte Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/ Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem bis hohem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung. Die empfindliche Kulturlandschaft, die unmittelbar angrenzende Lage zum Vogelschutzgebiet, die mögliche Betroffenheit von pauschal geschützten Biotopen sowie die möglichen Risiken bei Starkregenereignissen bedeuten die größten Konfliktpotentiale.

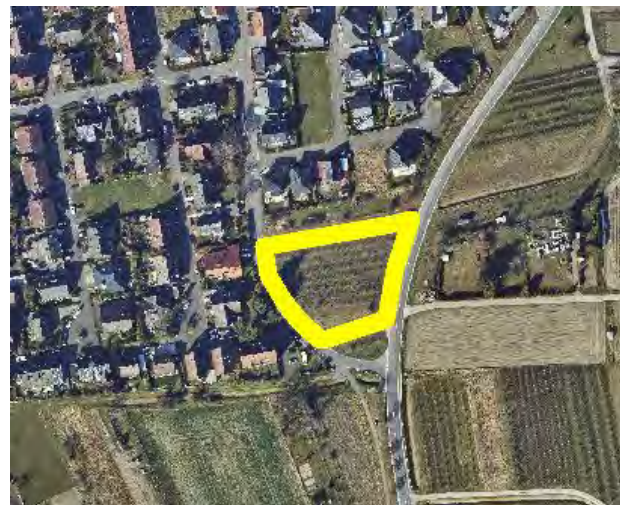
Nr. W/A 8 Geplante Wohnbaufläche zw. K18 und Kirchenweg

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,337 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Obstbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

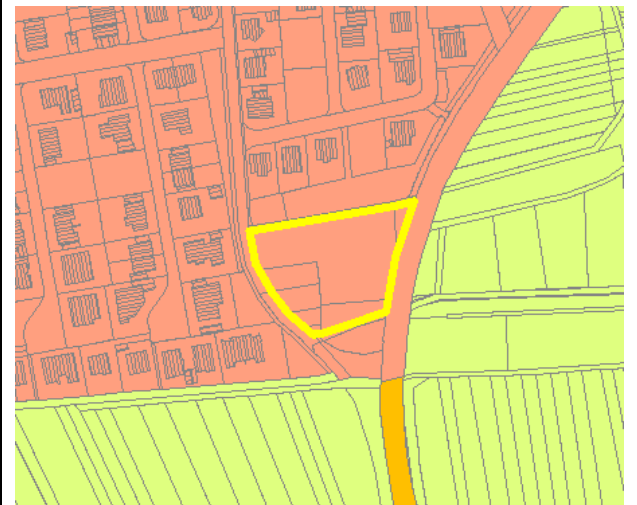
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



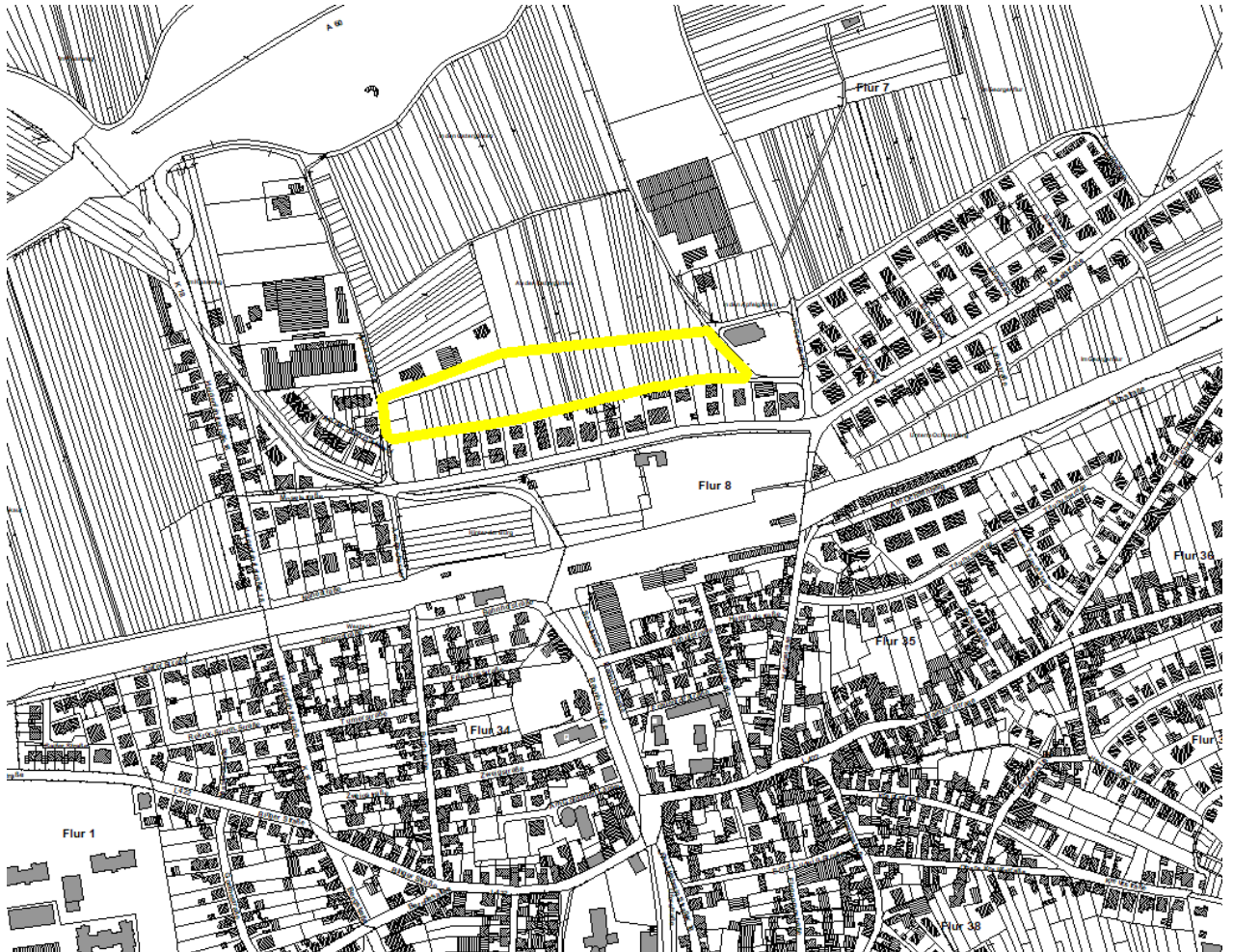
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot K18
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

Nr. W/A 11 Geplante Wohnbaufläche Nördlich Moselstraße

Lage Heidesheim	Flächengröße 1,704 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

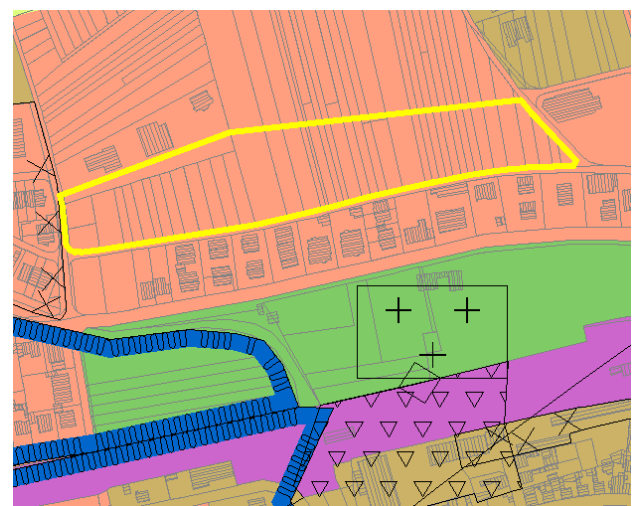
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



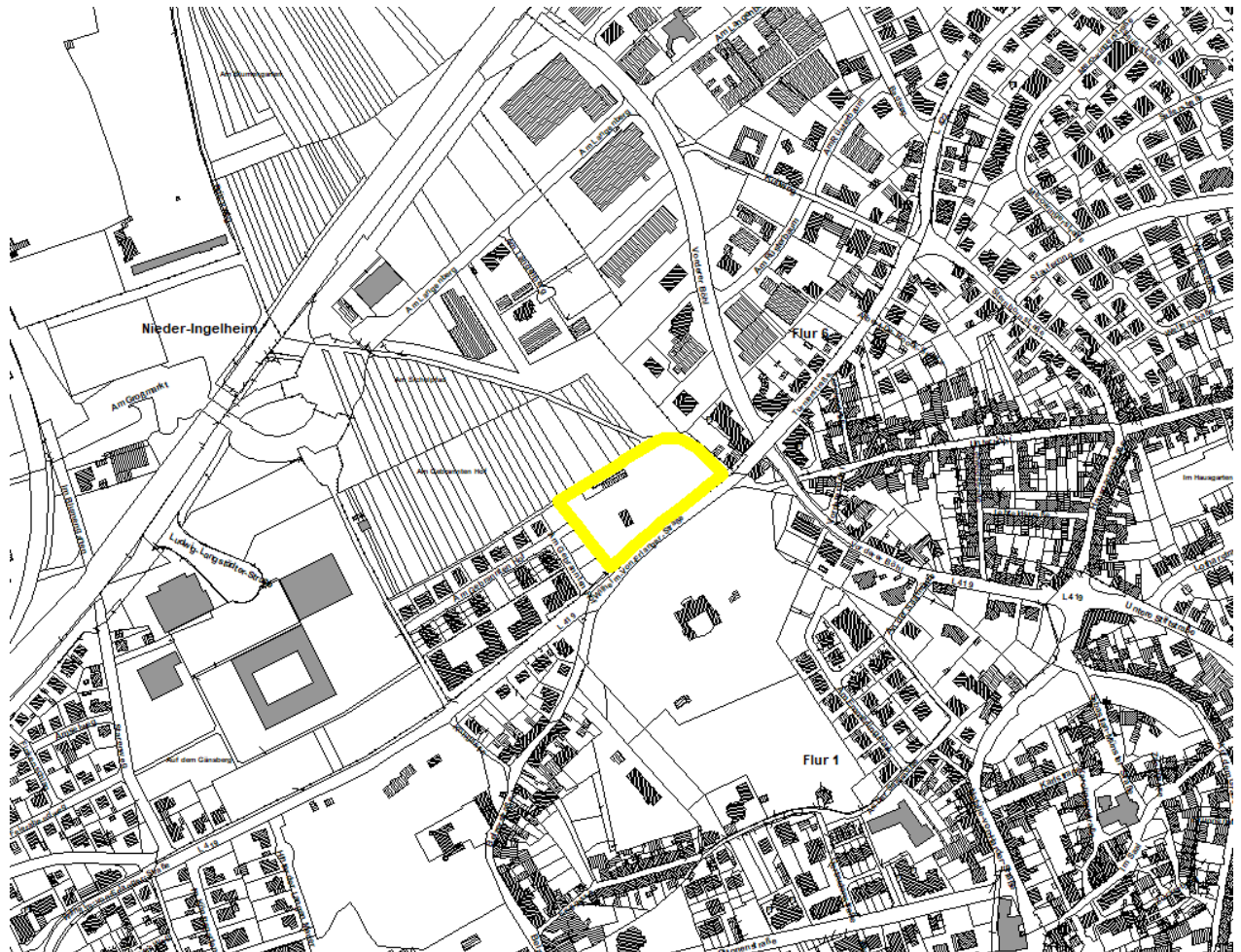
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 350 m entfernt)
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

Nr. W/I 11 Geplante Wohnbaufläche Gärtnerei Roos

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 0,776 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Gärtnerei		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Sonderbaufläche Gartenbetrieb / Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

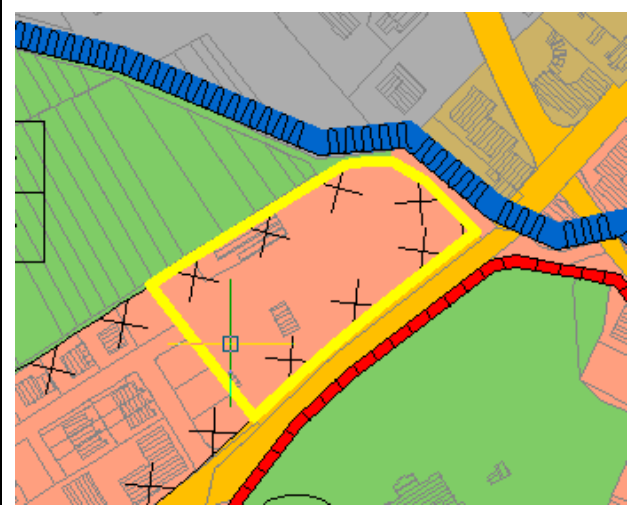
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



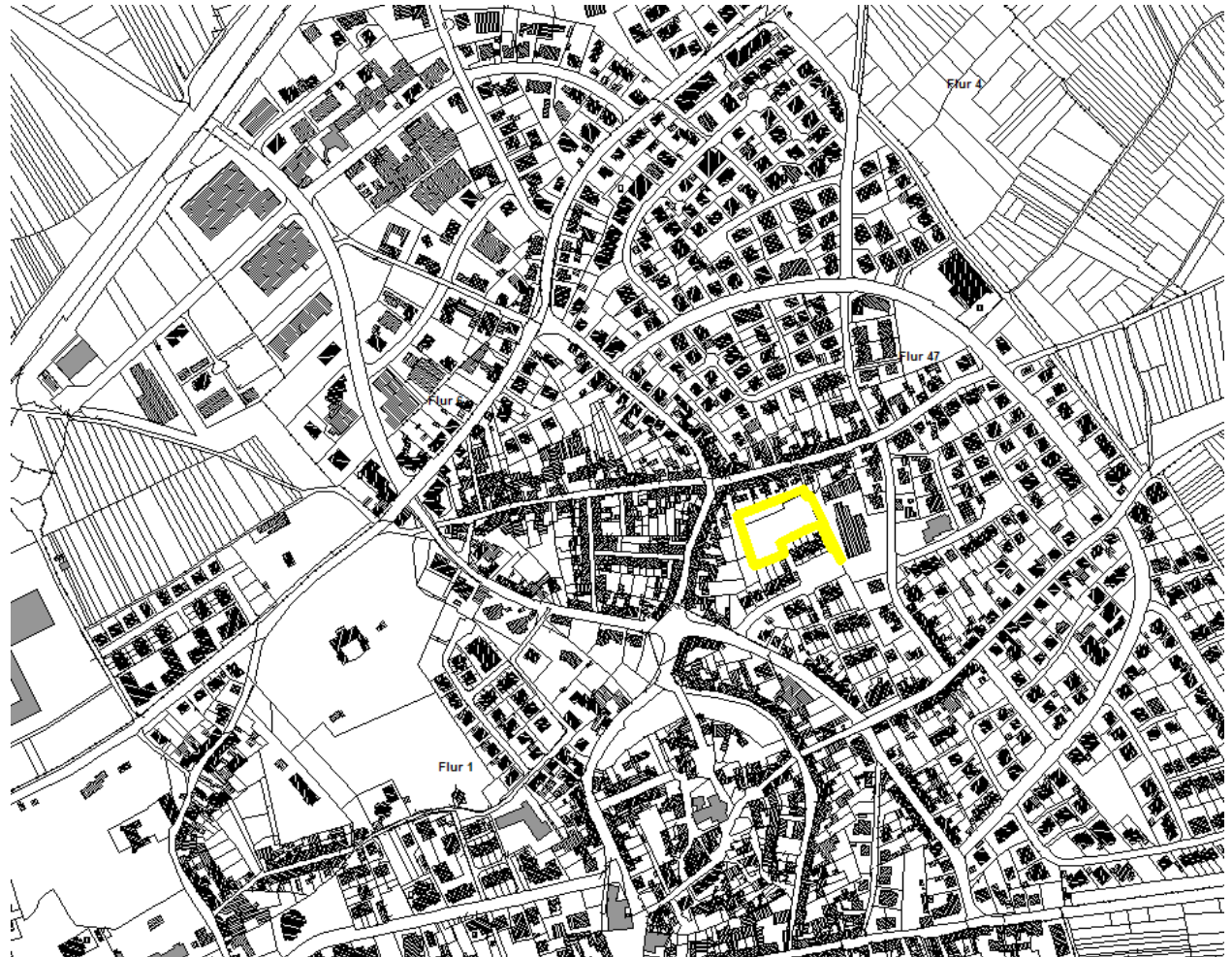
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	-
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

Nr. W/I 12 geplante Wohnbaufläche zw. Oberböhl und Unterer Stiftstraße

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 0,37 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Ungenutzt/ Freifläche		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemischte Baufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

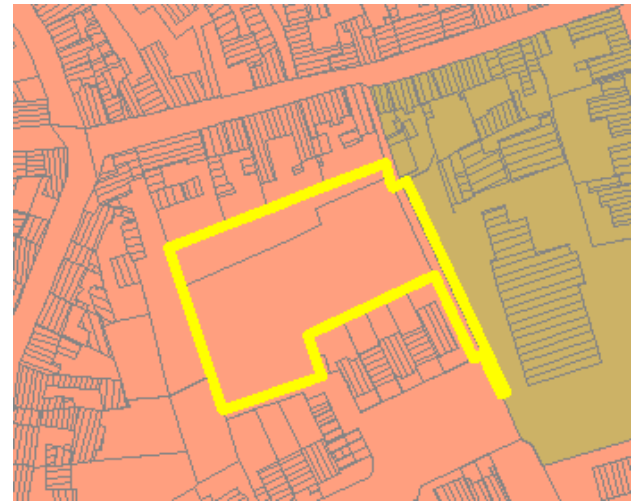
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



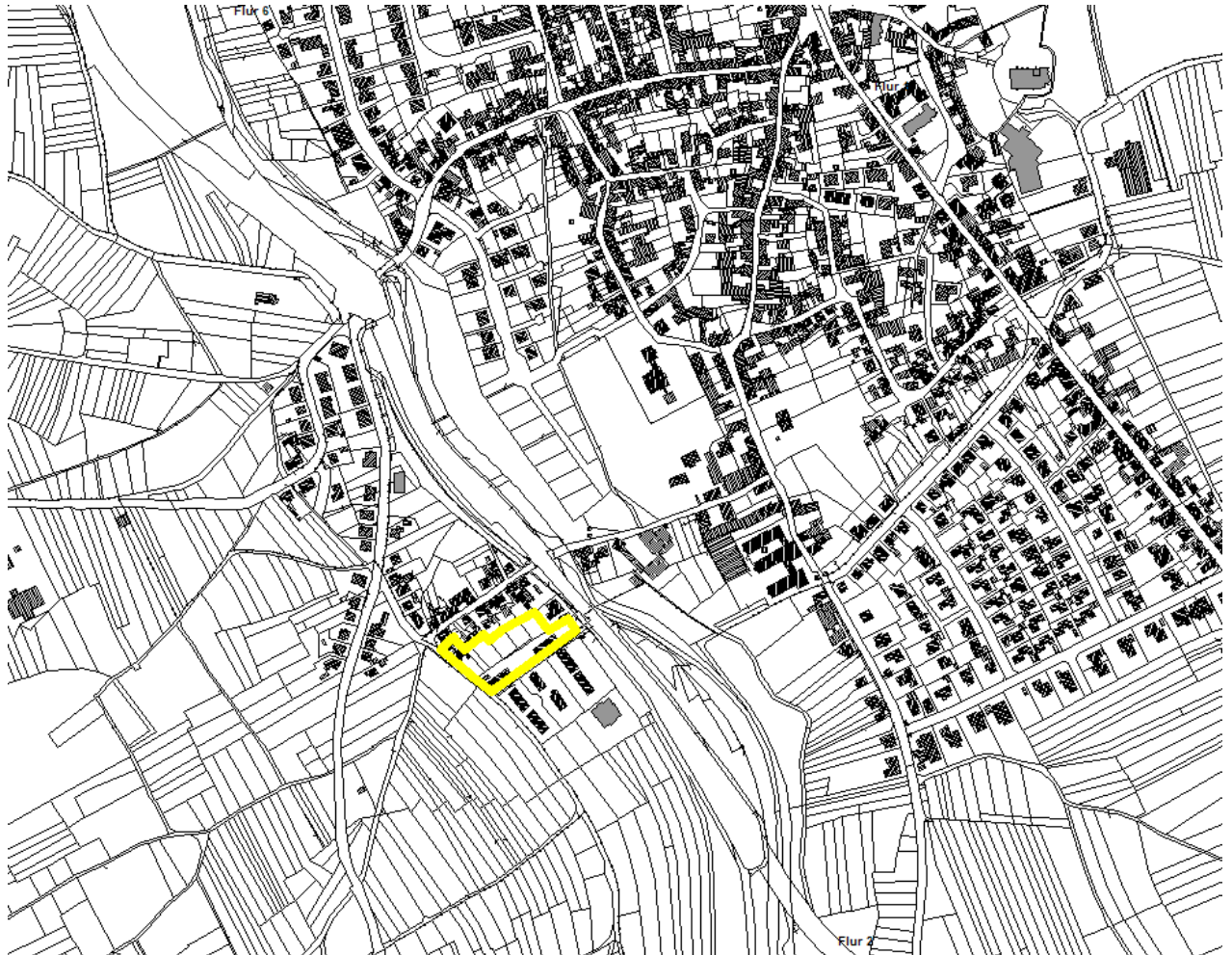
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

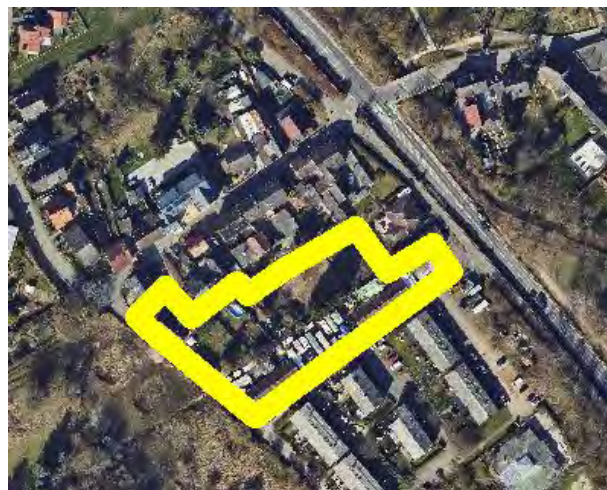
Nr. W/I 20 Geplante Wohnbaufläche Hinter der Ohrenbrücke

Lage Ober-Ingelheim	Flächengröße 0,479 ha	Rechtsstand § 34 BauGB
Vorhandene Nutzung Wohnen		Geplante Nutzung
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

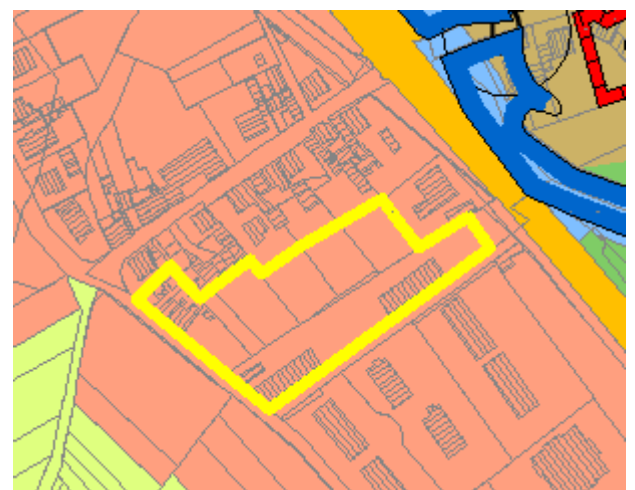
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



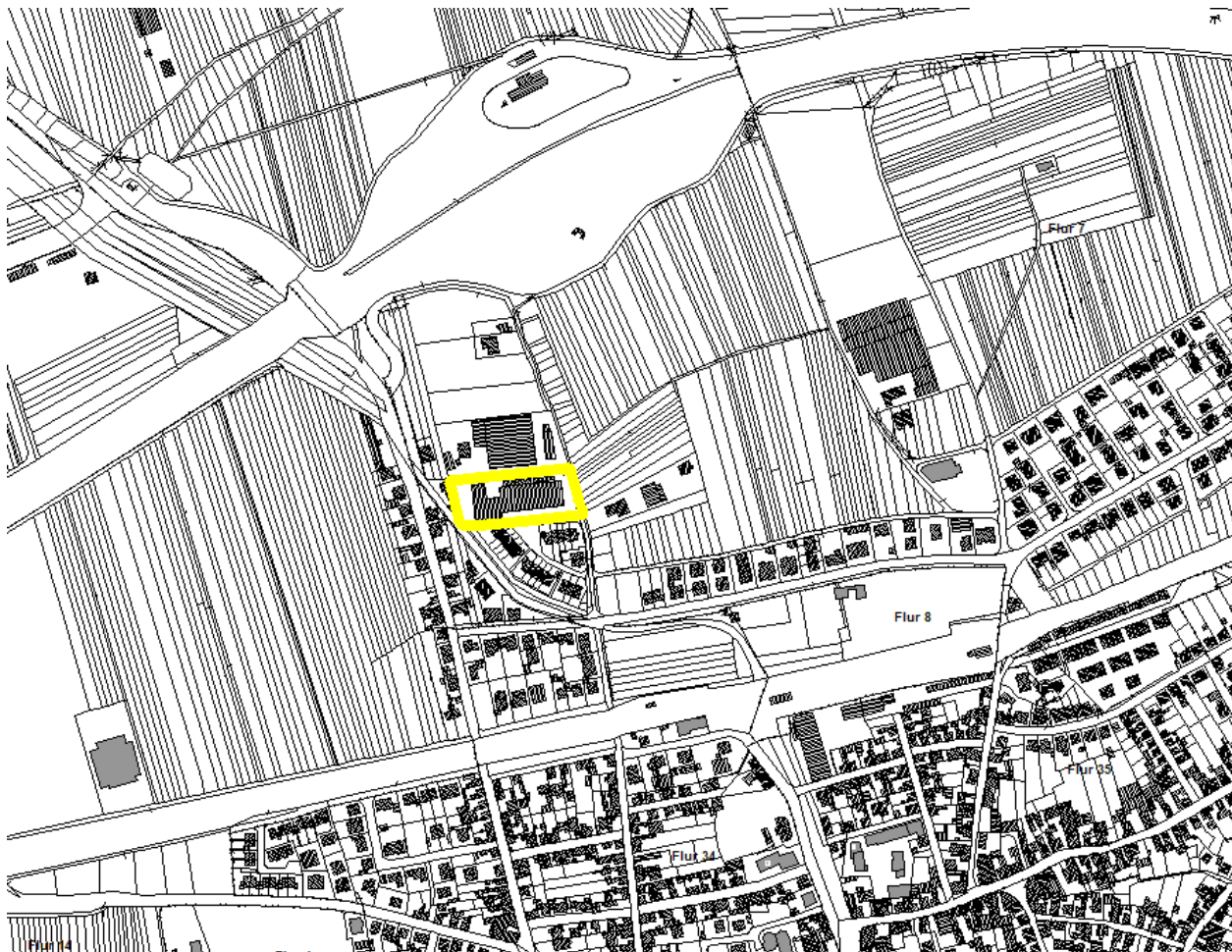
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L428
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (östlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

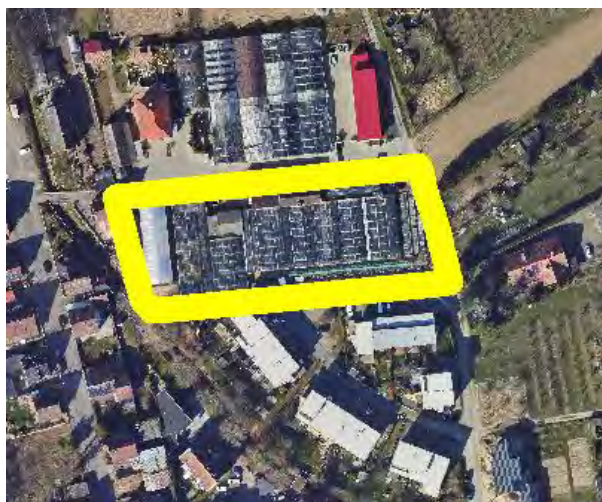
Nr. W/I 24 Geplante Wohnbaufläche An der alten Gärtnerei

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,533 ha	Rechtsstand § 34 BauGB
Vorhandene Nutzung Gewerbe, Gärtnereibetrieb		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

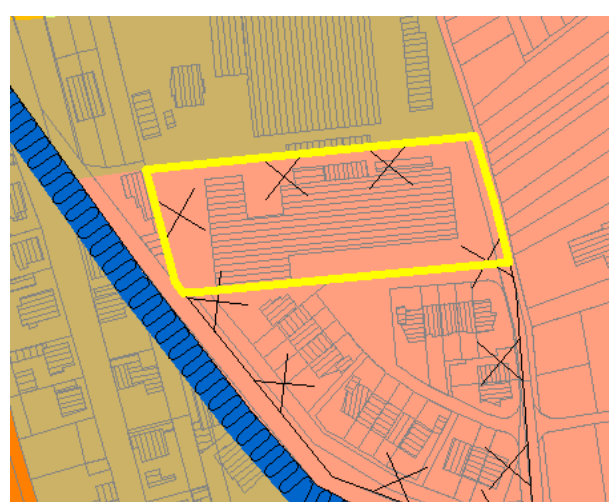
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 (ca. 200 m entfernt)
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FÜR W/P 21, W/P 22 und W/I 24

Insgesamt liegt hinsichtlich der Schutzgüter ein mittleres Konfliktpotential vor.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei das größte Konfliktpotential durch Starkregenereignisse besteht und entsprechend Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen. Mögliche Betroffenheiten von pauschal geschützten Biotopen sind zu prüfen.

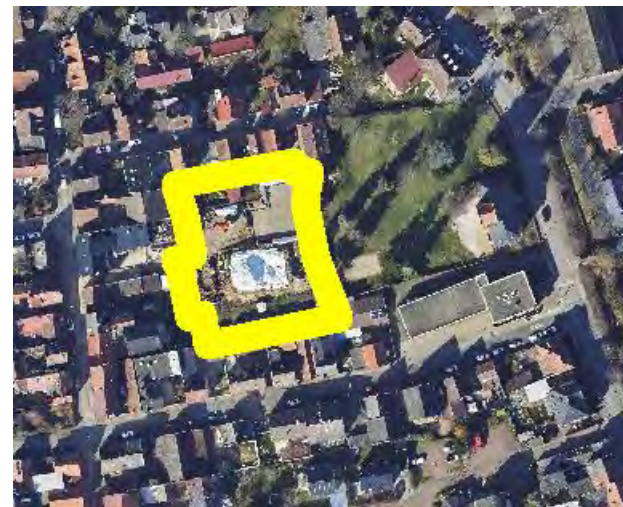
Nr. W/I 25 Geplante Wohnbaufläche zw. Zweigstraße und Friedensstraße

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,254 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Freifläche/ Garten		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemischte Baufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

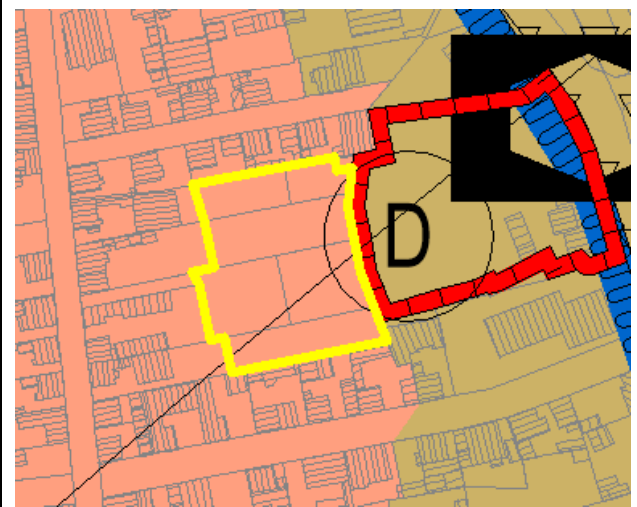
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

Nr. W/I 26 Geplante Wohnbaufläche Alter Bauhof

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,247 ha	Rechtsstand § 34 BauGB
Vorhandene Nutzung Ungenutzt, Konversion		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemischte Baufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

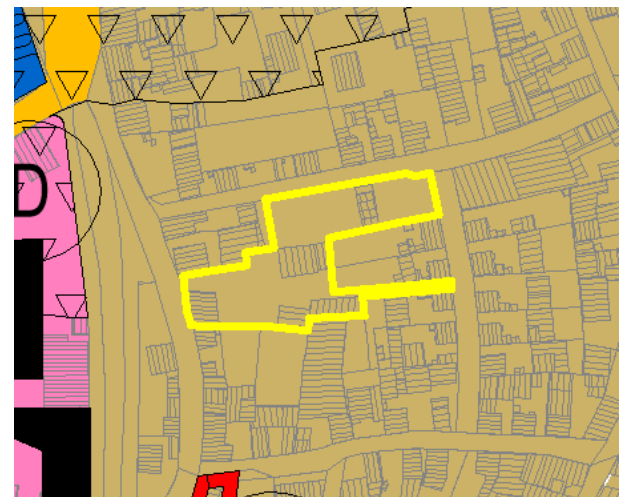
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



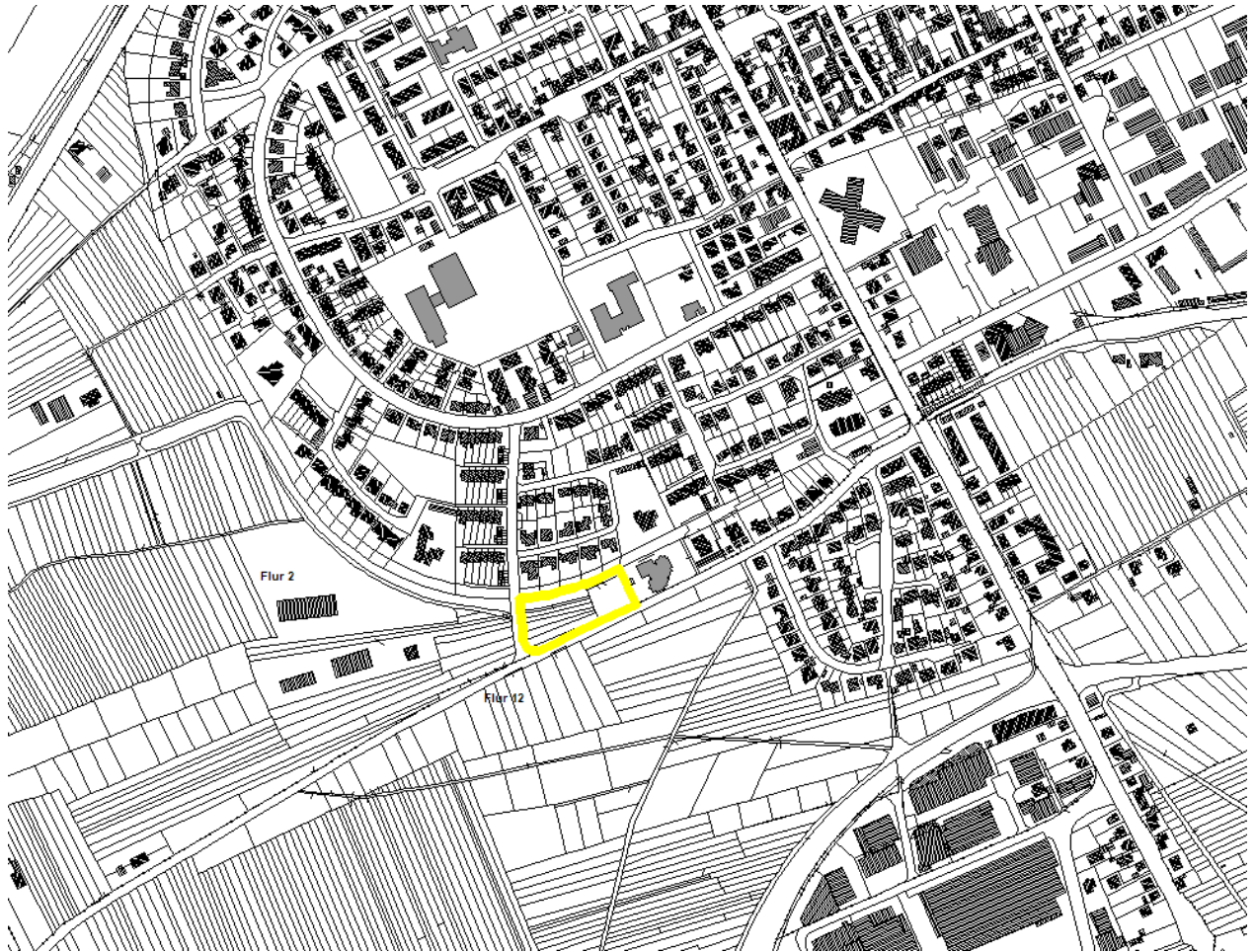
RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

Nr. W/P 2 Geplante Wohnbaufläche Erbacher Straße/Sporkenheimer Straße

Lage Frei-Weinheim	Flächengröße 0,552 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Grünfläche		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Wohnbaufläche (gestrichene Fläche FNP 1996)		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

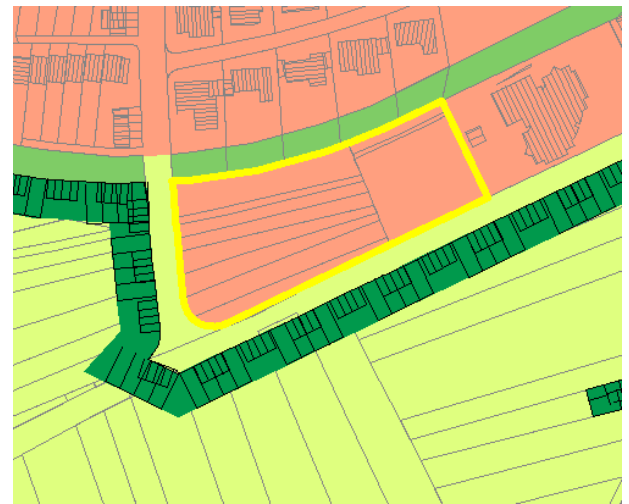
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Zubringerverkehre Autobahn bzw. Durchgangsverkehr nach Sporkenheim
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet (südlich und westlich angrenzend)
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Naturschutz
Gesamteinschätzung	Restriktionen Hoch

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringen bis mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Verlust von offenem Boden und die Nähe zum Vogelschutzgebiet die größten Konfliktpotenziale darstellen. Die im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist zu berücksichtigen.

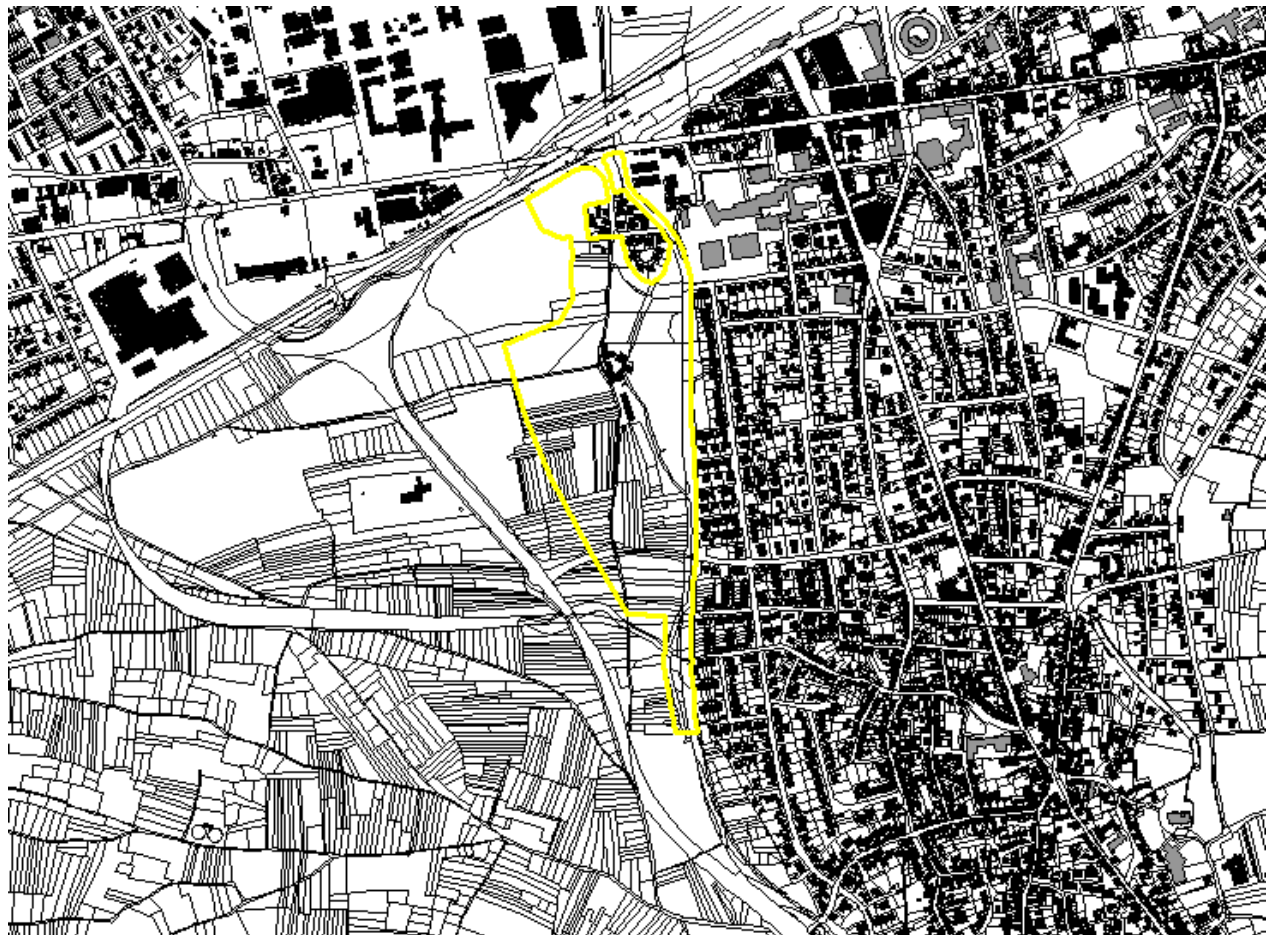
Nr. W/P 4 Geplante Baufläche An der Griesmühle

Lage Nieder-,Ober-Ingelheim	Flächengröße 18,099 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
---------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Grünfläche	Geplante Nutzung Wohnbau
---	------------------------------------

Bisherige Darstellung im FNP Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche
---	--

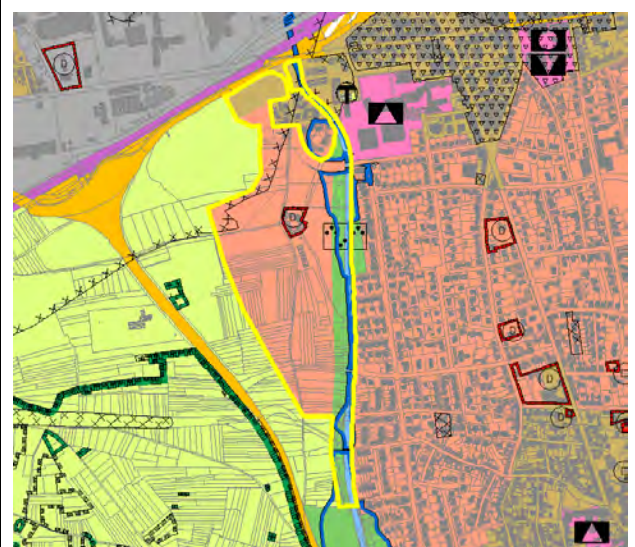
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Angrenzende Landesstraße 428 inkl. Anbauverbotszone und potenziellen Lärmemissionen
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdetes Gebiet (östlich angrenzend), Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet (süd-westlich der L428), Biotop (im Zentrum und Nordwesten der Fläche), Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionale Biotopverbunde im westlichen Teil, Regionaler Grünzug im westlichen und südlichen Teil
Sonstige Restriktionen	Zwei pauschal geschützte Biotope im Westen (subkontinentaler Steppentrockenrasen und Sandrasen), ggf. geschützte Streuobstbestände (§30 BNatSchG) und weitere Gehölzstrukturen, ggf. Vorkommen geschützter Arten (FFH-Vorprüfung), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden, Potenziell negative siedlungsklimatische Auswirkungen
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FÜR GEMISCHTE BAUFLÄCHE

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringen Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in geringer Ausprägung, Siedlungsklimatische Fragen sollten durch eine gutachterliche Begleitung der nachgelagerten Planung betrachtet werden. Die Umnutzung einer vorbelasteten Fläche ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FÜR WOHNBAUFLÄCHE

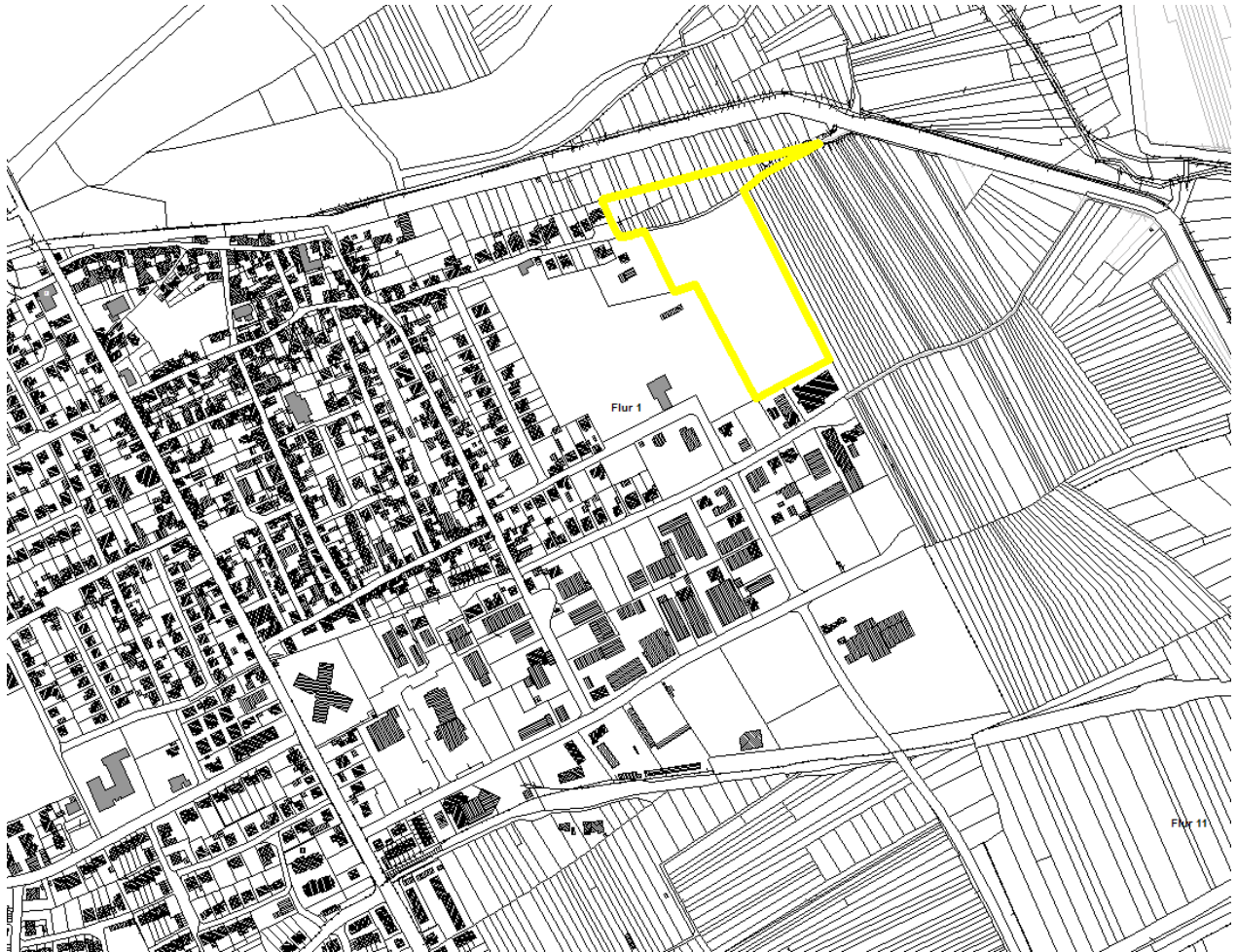
Insgesamt sind für die Überplanung der Fläche deutliche Konflikte zu erwarten.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, Artenschutzbelange, mögliche Konflikte durch die Nähe zum Vogelschutzgebiet, die Risiken durch Überschwemmungen und Starkregenereignisse, siedlungsklimatische Erfordernisse sowie die Betroffenheiten des Denkmalschutzes bedeuten relevante Herausforderungen für die nachgelagerte Planung.

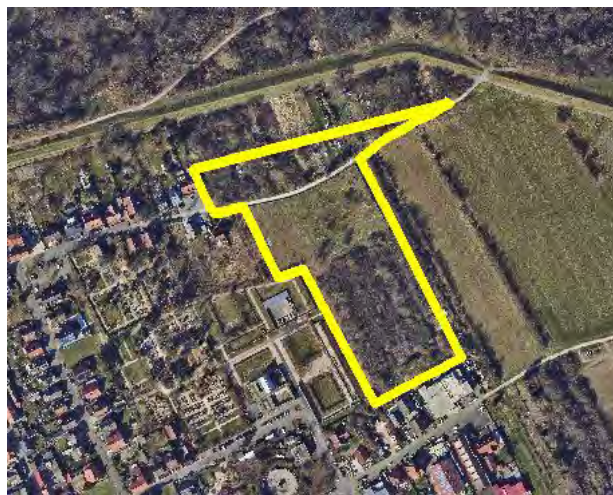
Nr. W/P 5 Geplante Wohnbaufläche Schubertstraße

Lage Frei-Weinheim	Flächengröße 3,226 ha	Rechtsstand § 35 , tlw. § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Kleingärten, Grünfläche		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche Friedhof		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche

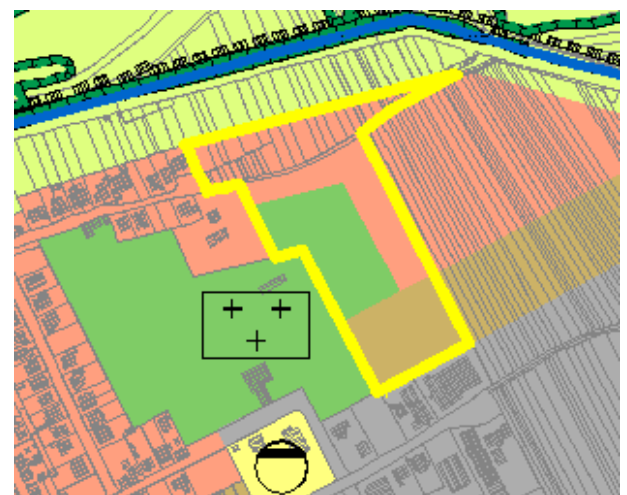
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (nördlich angrenzend), Regionaler Biotopverbund (nördlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	Pauschal geschütztes Biotop (Magerwiesen) im Norden, ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT G/P 5 und W/P 5

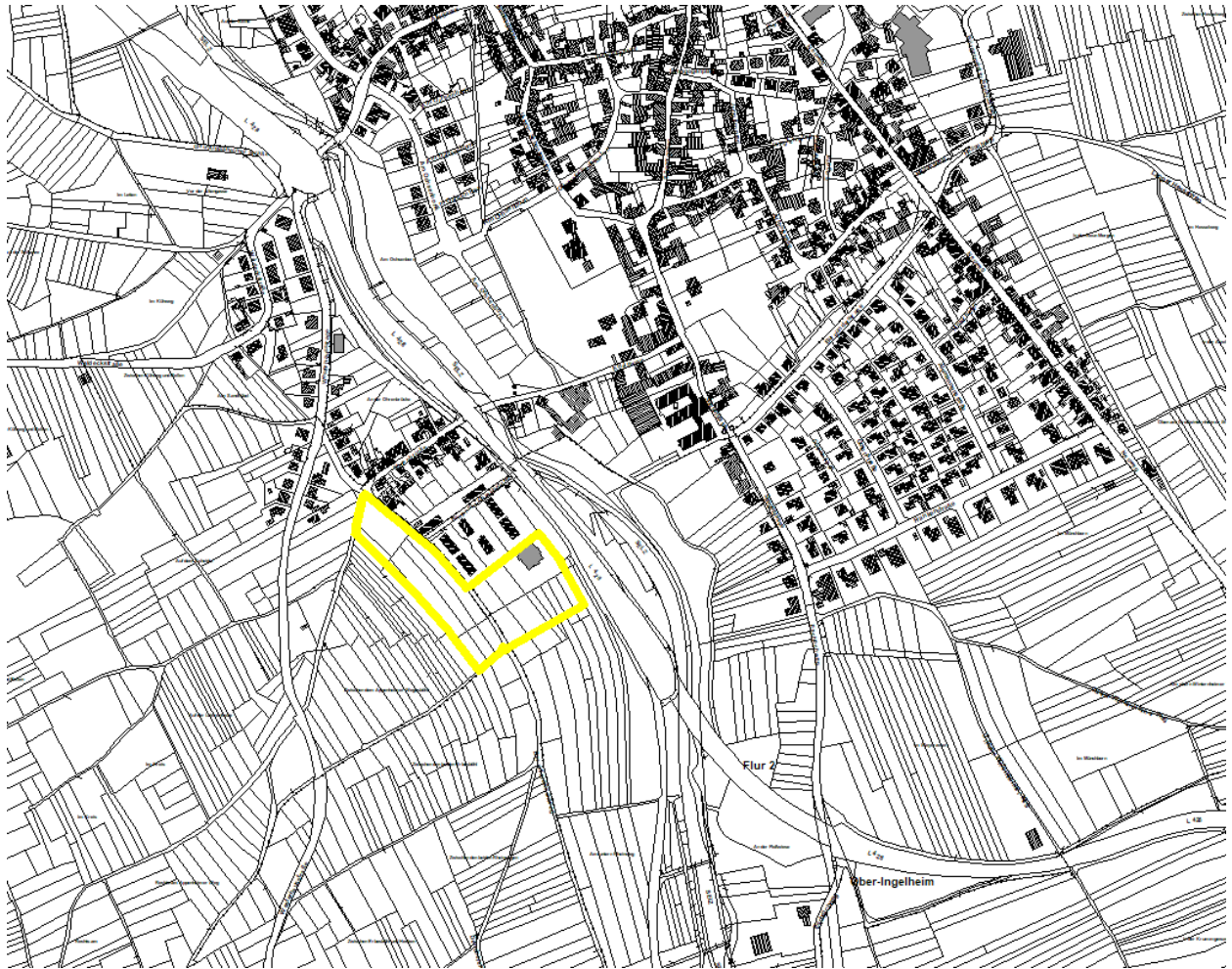
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter von einem mittleren - hohen Konfliktpotential auszugehen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die Lage der Fläche innerhalb eines Risikogebiets und dem angrenzenden gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die Überplanung von dichten Gehölzstrukturen sowie die mögliche Betroffenheit von pauschal geschützten Biotopen und weiteren planungsrelevanten Arten die größten Konflikte darstellen. Vorhandene Gehölze sollten weit möglichst erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Mögliche Betroffenheiten von Archivböden sind zu prüfen.

Nr. W/P 6+7 Geplante Wohnbaufläche Hinter der Ohrenbrücke-Süd

Lage Ober-Ingelheim	Flächengröße 1,837 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Gemeinbedarfsfläche, Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

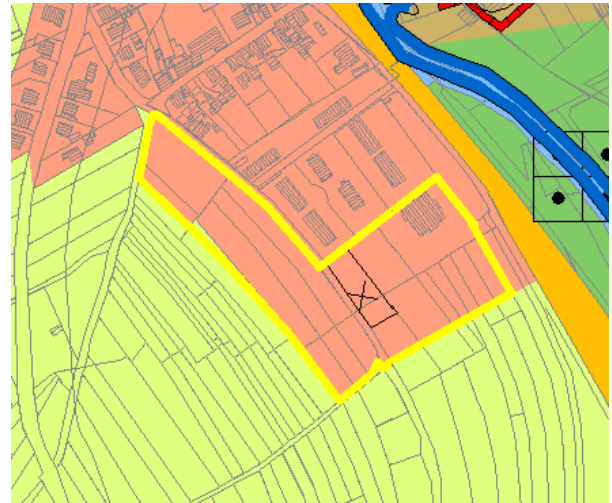
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L428
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (südlicher Teil), Regionaler Grünzug (südlicher Teil)
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich), Hochwasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

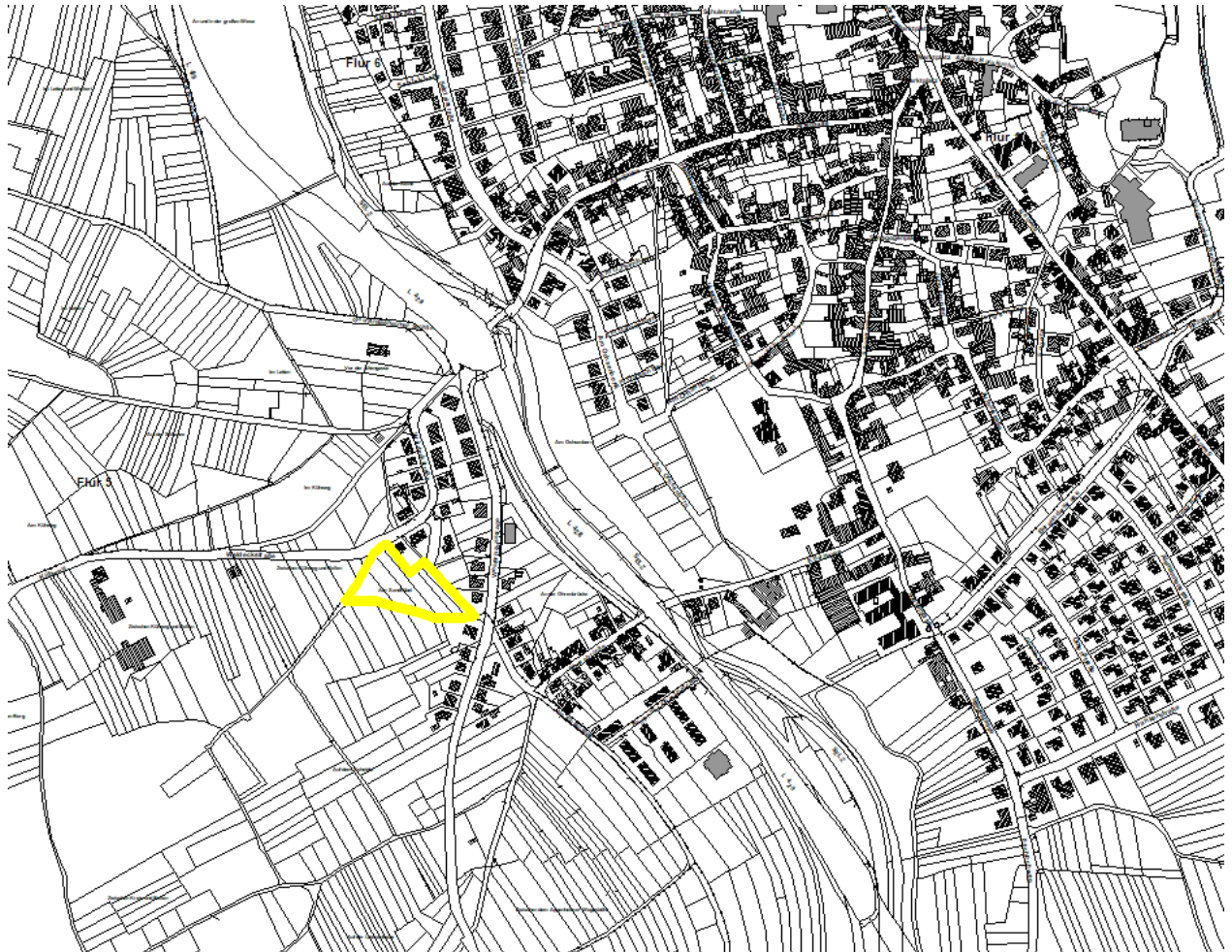
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die größten Konflikte in der Überplanung der Streuobststruktur, den siedlungs-klimatischen Gegebenheiten sowie den partiellen Risiken im Fall von Starkregenereignissen liegen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind zu prüfen.

Nr. W/P 10 Geplante Wohnbaufläche südlich Waldeck

Lage Ober-Ingelheim	Flächengröße 0,476 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

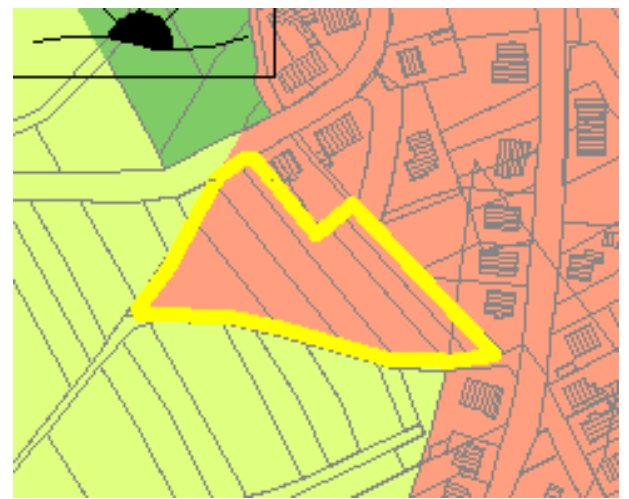
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (im Westteil), Schützenswerte offene Böden. Hoch-wasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Gering

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

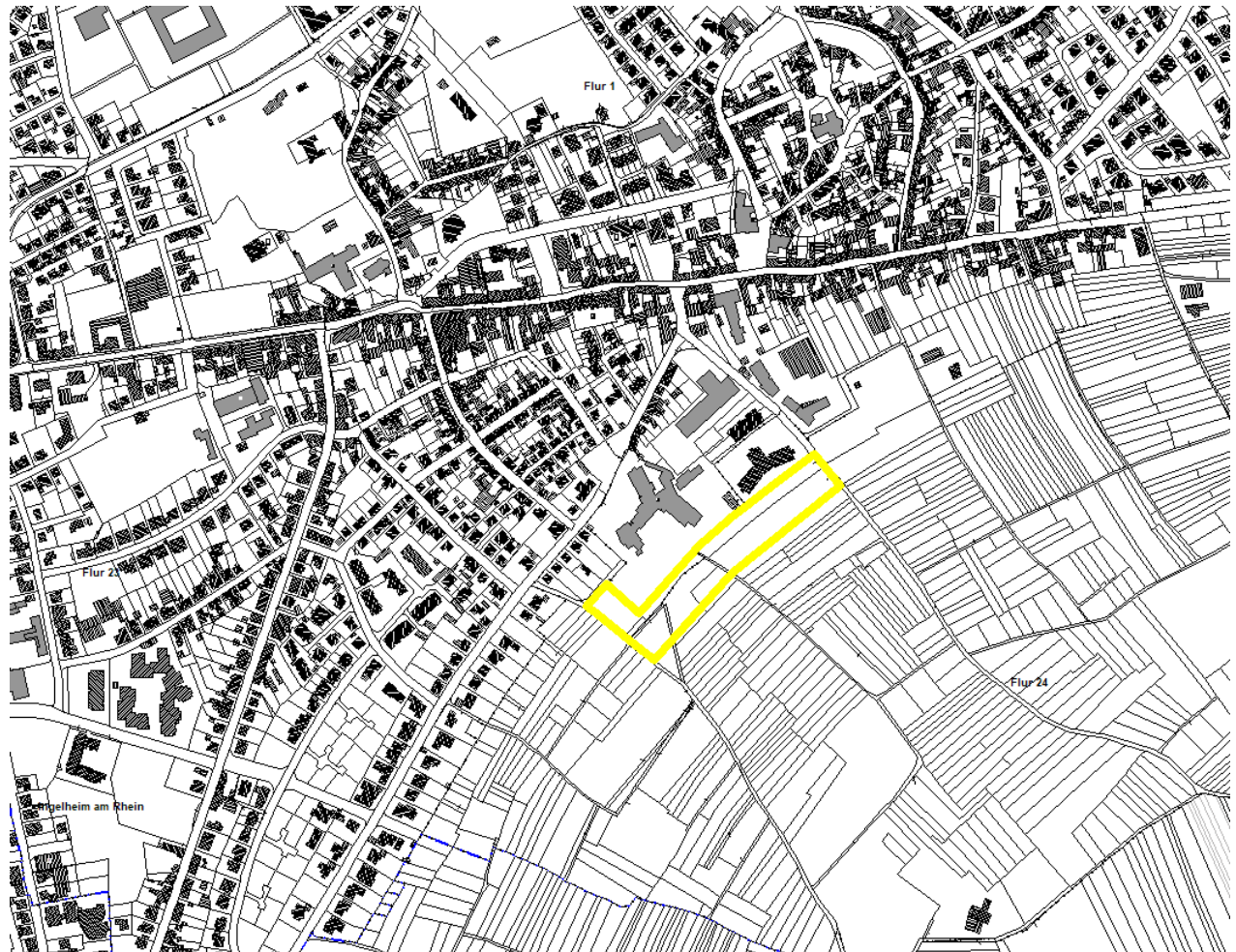
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren Konfliktpotential auszugehen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Verlust von Boden sowie die Nähe zum Vogelschutzgebiet die größten Konfliktpotentiale bedeuten. Die anderen Konflikte sind planerisch lösbar. Mögliche Gefahren durch das nachgewiesene Hangrutschgebiet sind zu prüfen.

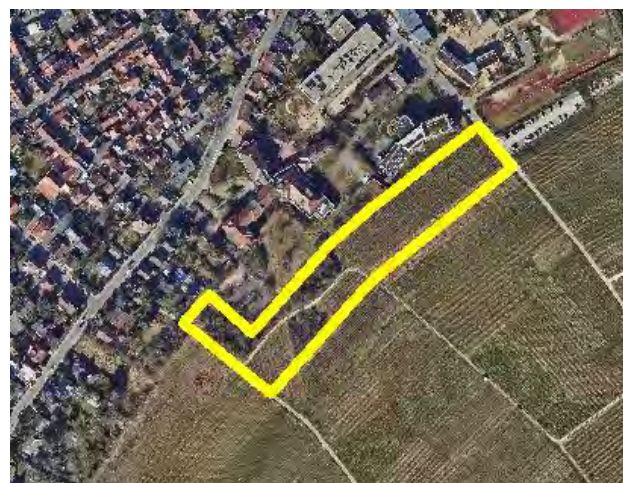
Nr. W/P 16 Geplante Wohnbaufläche Östlich Rotweinstraße

Lage Nieder-,Ober-Ingelheim	Flächengröße 1,566 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

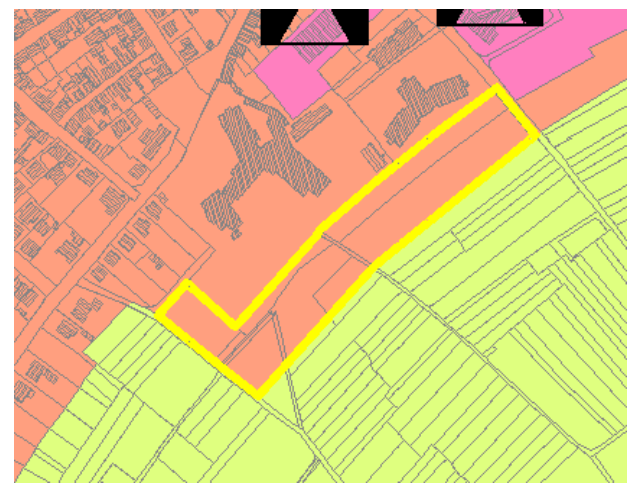
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten/östlich angrenzend) Sonstige Waldfläche (im Nordwesten)
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Ostteil, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Weinbergmauern
Gesamteinschätzung	Restriktionen Hoch

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT W/P 16 und W/P 17

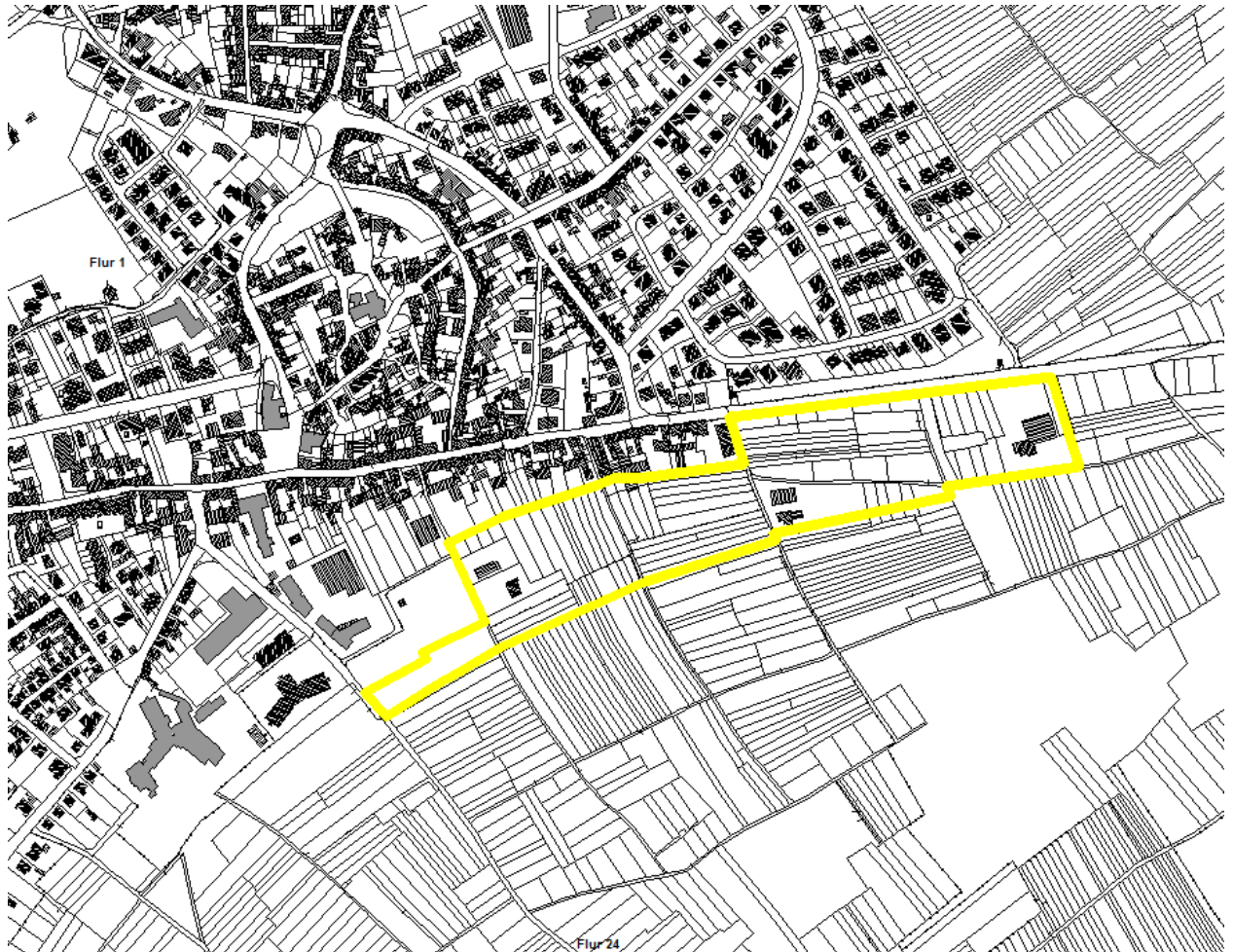
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Einfluss auf das Landschaftsbild und das mögliche Vorkommen von pauschal geschützten Biotopen und planungsrelevanten Arten wesentliche Konfliktpotentiale bedeuten. Zwingend vertiefter zu betrachten sind stadtklimatische Wirkungen.

Nr. W/P 17 Geplante Wohnbaufläche südlich Mainzer Straße

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 6,847 ha	Rechtsstand § 35 , tlw. § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche Parkplatz		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

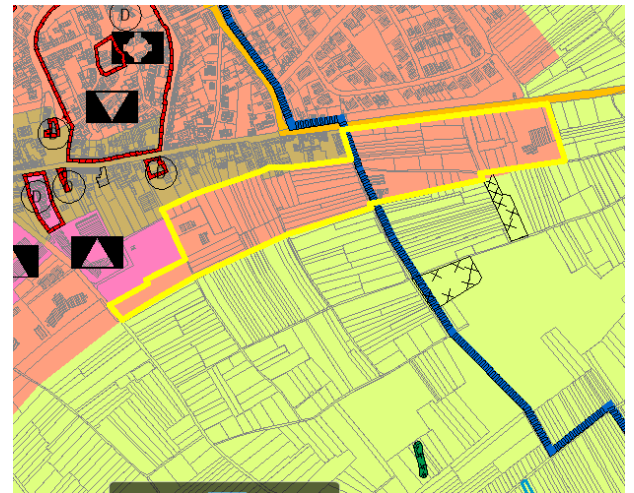
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend), Vorranggebiet Grundwasserschutz (östlicher Teil), Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft (südlicher/östlicher Teil)
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Ostteil, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Streuobstbestände und Trockenmauern erfüllen potenziell §30 BNatSchG Kriterien, Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich, ggf. pauschal geschützte Biotope, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT W/P 16 und W/P 17

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Einfluss auf das Landschaftsbild und das mögliche Vorkommen von pauschal geschützten Biotopen und planungsrelevanten Arten wesentliche Konfliktpotentiale bedeuten. Zwingend vertiefter zu betrachten sind stadtklimatische Wirkungen.

Nr. W/P 18 Geplante Wohnbaufläche östl. Leingrubenstraße

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 0,687 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (gesamte Fläche), Regionaler Grünzug (nördlich und östlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	Streuobstbestände ggf. pauschal geschützt (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

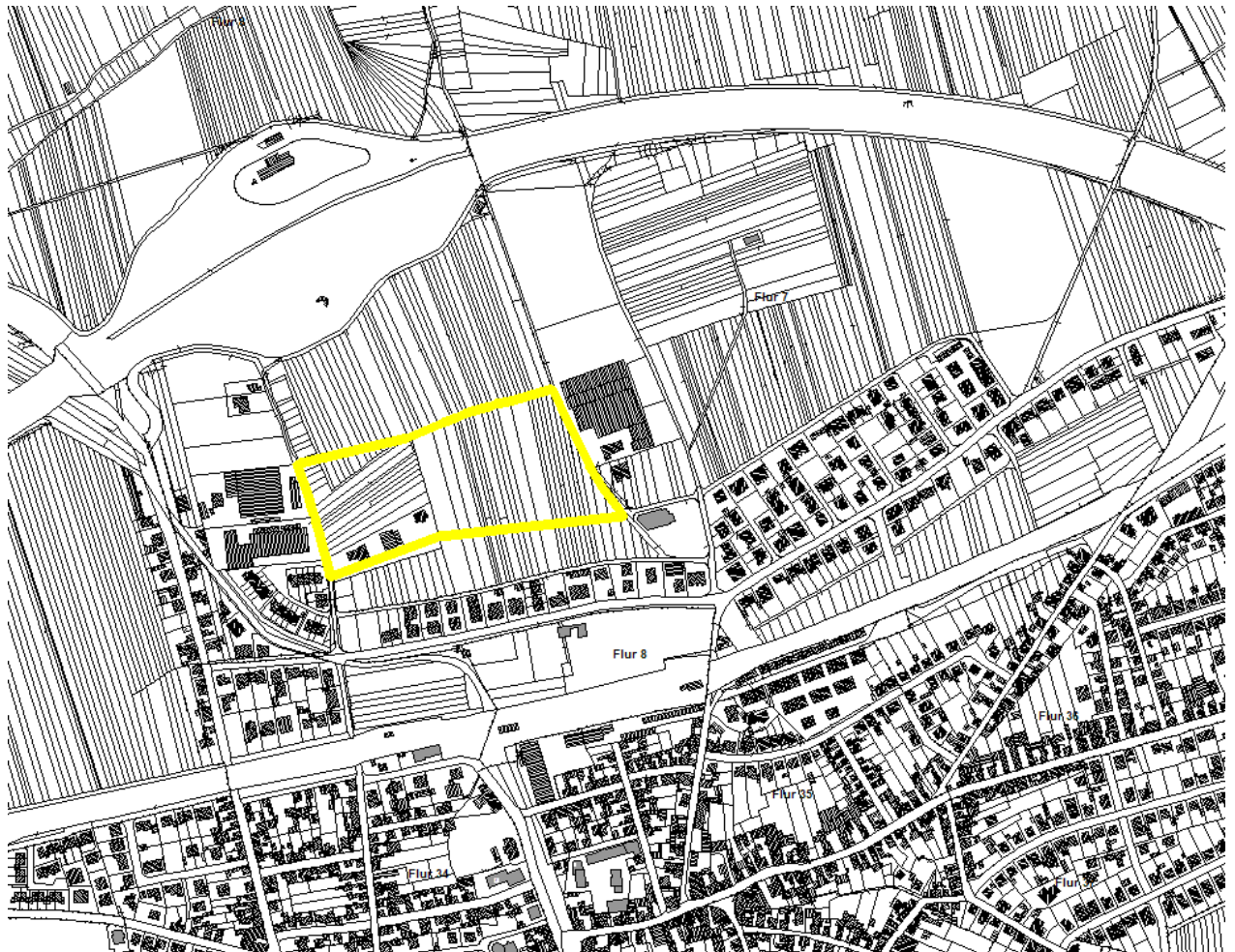
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringen bis mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die Betroffenheit eines Trinkwasserschutzgebietes sowie der Verlust von Boden die größten Konfliktpotential bedeuten. Die anderen Konflikte lassen sich planerisch lösen.

Nr. W/P 21 Geplante Wohnbaufläche zw. Am Bachacker und Rheinbeinweg

Lage Heidesheim	Flächengröße 3,586 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Obst-/ Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

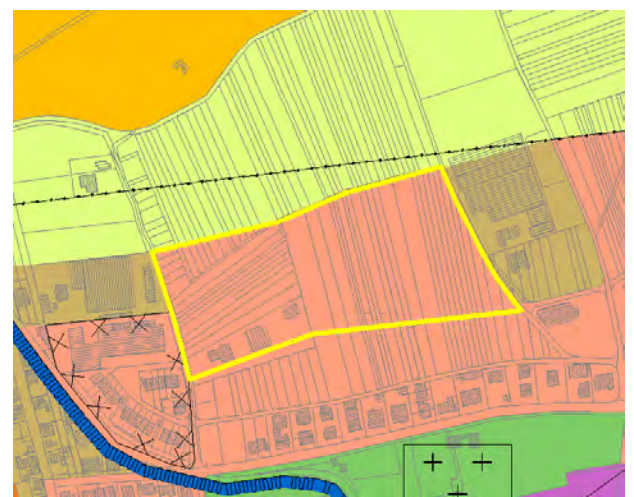
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 250 m entfernt), Stromtrasse nördlich angrenzend
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nördlich angrenzend) Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FÜR W/P 21, W/P 22 und W/I 24

Insgesamt liegt hinsichtlich der Schutzgüter ein mittleres Konfliktpotential vor.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei das größte Konfliktpotential durch Starkregenereignisse besteht und entsprechend Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen. Mögliche Betroffenheiten von pauschal geschützten Biotopen sind zu prüfen.

Nr. W/P 22 Geplante Wohnbaufläche Heidesheim Nord

Lage Heidesheim	Flächengröße 2,9 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Obst-/ Weinbau		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

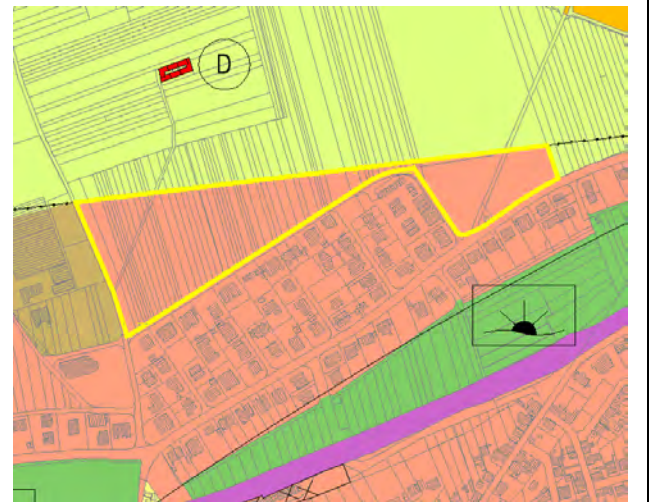
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 100 bis 200 m entfernt), Stromtrasse quert von Ost nach West das Gebiet
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Denkmalschutz Ensemble Georgskapelle, Umgebung ist freizuhalten, Grabungsschutzgebiet, Schützenswerte offene Böden, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FÜR W/P 21, W/P 22 und W/I 24

Insgesamt liegt hinsichtlich der Schutzgüter ein mittleres Konfliktpotential vor.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei das größte Konfliktpotential durch Starkregenereignisse besteht und entsprechend Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen. Mögliche Betroffenheiten von pauschal geschützten Biotopen sind zu prüfen.

Nr. W/P 26 Geplante Wohnbaufläche In den 30 Morgen

Lage Wackernheim	Flächengröße 3,068 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Wohnbau
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Wohnbaufläche

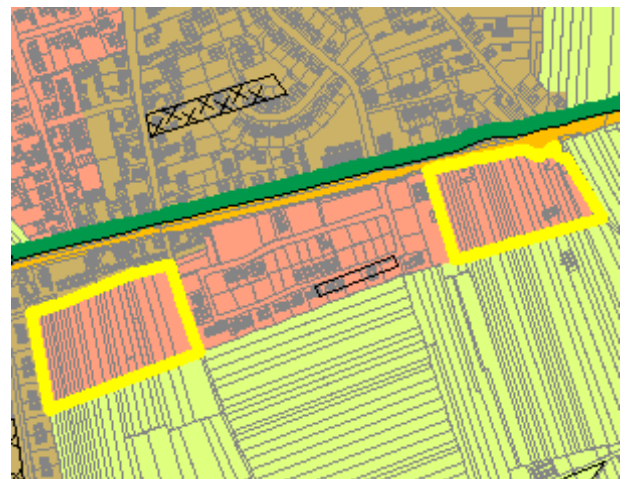
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Keine bekannt
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten und Südwesten), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten)
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken im Westen
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Verlust der differenzierten Gehölze am Siedlungsrand sowie die Risiken im Fall von Extremwetterereignissen voraussichtlich das größte Konfliktpotential bedeuten. Es besteht die Möglichkeit des Vorkommens pauschal geschützter Biotope, die Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist zu prüfen.

Nr. G/P 1 Geplante Gewerbefläche Schaafau

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 0,797 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Lagerfläche ungenutzt		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

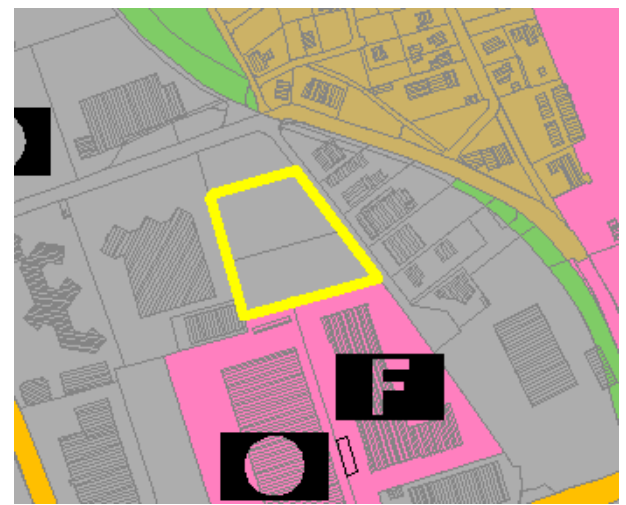
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Lage innerhalb des LSG Rheinhessisches Rheingebiet

Gesamteinschätzung: geringe Restriktionen

ZUSAMMENFASSUNG

Die erste Potenzialfläche (GI Schaafau) wurde als Innenentwicklungspotenzial durch den „Raum+Monitor“ identifiziert, welches die Flächenreserven anhand von Informationen aus dem Flächennutzungsplan und Luftbildern ermittelt. Die vorhandenen Restriktionen sind dabei als gering einzustufen, da sich die Fläche im kommunalen Besitz befindet und umweltschutzrechtliche Belange weitestgehend unberührt bleiben. Da es sich um ein Innenentwicklungspotenzial handelt, ist davon auszugehen, dass keine Erschließung o.ä. mehr herzustellen ist. Die Fläche eignet sich für Handwerk, Kleingewerbe und Produktion, Industrie sowie wissensorientiertes Gewerbe. Jedoch müssen die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen, da es sich um ein innerstädtisches Gebiet handelt. Es könnten moderne Konzepte wie die "Fabrik der Zukunft" umgesetzt werden, um emissionsarme und stadtverträgliche Produktionsverfahren zu gewährleisten.

Nr. G/P 3 Geplante Gewerbefläche Budenheimer Weg

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,284 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Ungenutzt (Wiese/ Gehölze)		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

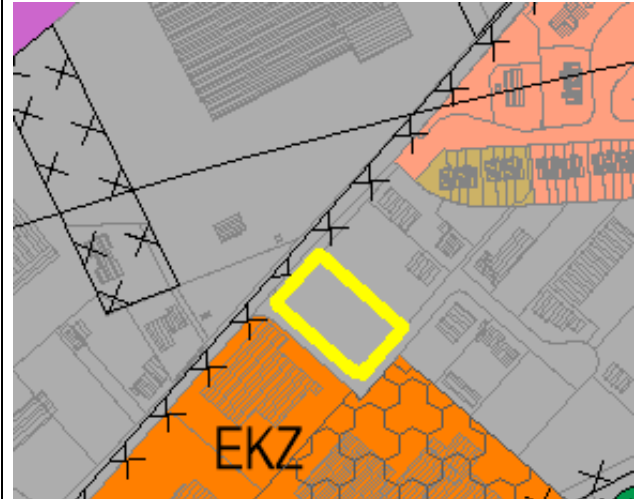
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Geländegefälle: mit erhöhten baurechtlichen Anforderungen verbunden, z. B. in der Regel dürfen keine Gebäude auf einer Fläche errichtet werden, auf der ein Geländegefälle von mehr als 20 % besteht (Schutz vor Erdrutschen)

Lage innerhalb des LSG Rheinhesisches Rheingebiet

Gesamteinschätzung: geringe Restriktionen

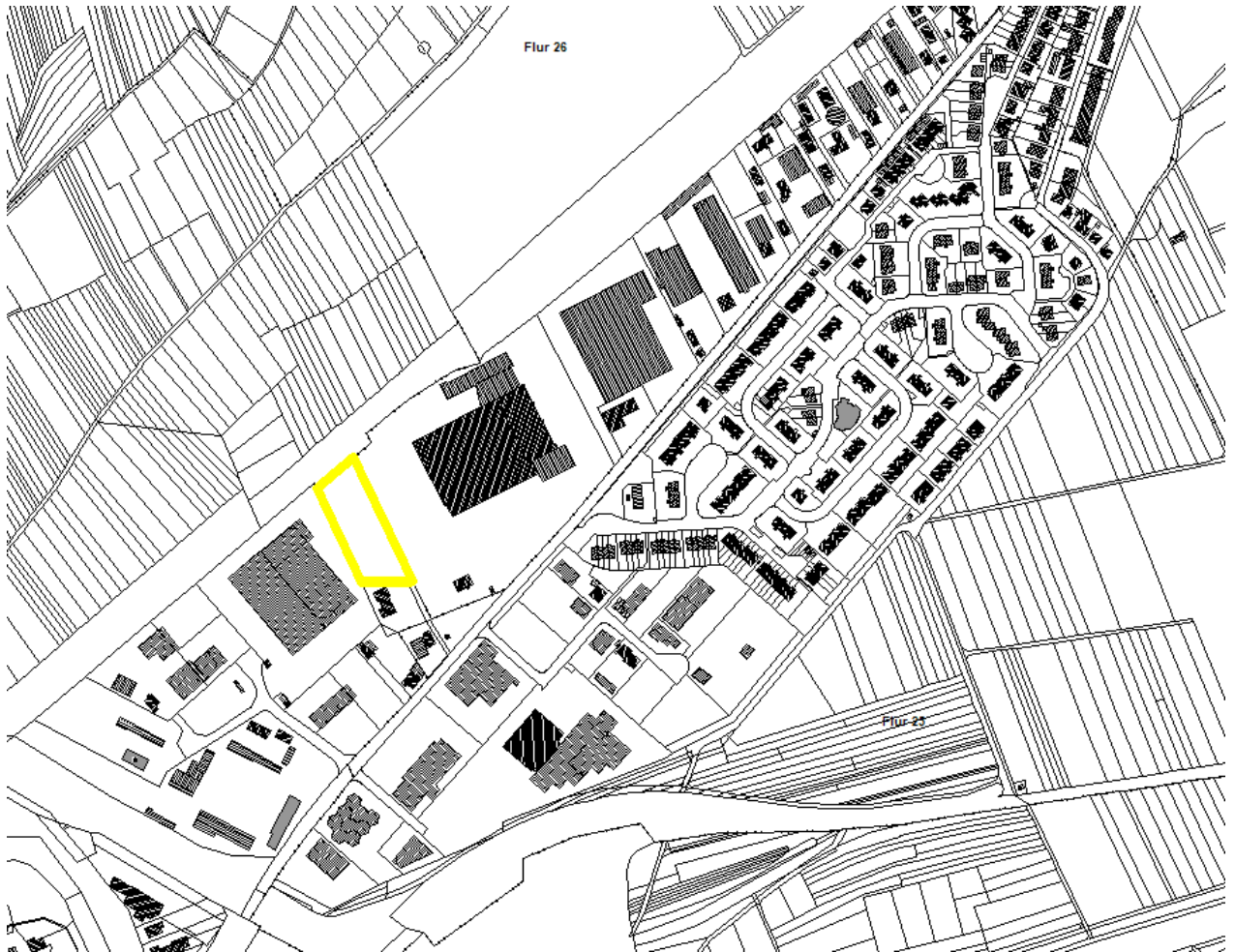
ZUSAMMENFASSUNG

Die dritte Potenzialfläche (GE Budenheimer Weg) wurde ebenfalls als Innenentwicklungspotenzial durch den „Raum+Monitor“ identifiziert. Die vorhandenen Restriktionen sind auch hier vorerst als gering einzustufen, da umweltschutzrechtliche Belange weitestgehend unberührt bleiben. Aufgrund des Geländegefälles ist die Bebauung mit erhöhten baurechtlichen Anforderungen und Kosten verbunden, da keine Gebäude auf einer Fläche von mehr als 20% Geländegefälle errichtet werden dürfen (Schutz vor Erdrutschen). Eventuelle Kosten für Abtragungen sind in dem Fall im Vorfeld zu überprüfen und abzustimmen. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz, was bedeutet, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängen. Da es sich um ein Innenentwicklungspotenzial handelt, ist davon auszugehen, dass keine Erschließung o.ä. mehr herzustellen ist. Die Fläche eignet sich ebenfalls für Handwerk, Kleingewerbe und Produktion sowie Dienstleistungsunternehmen. Jedoch müssen die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden. In der Nähe der Entwicklungsfläche befindet sich eine Wohnbebauung, weshalb Nutzungen mit geringen emissionsausstoß zu integrieren sind.

Nr. G/P 4 Geplante Gewerbefläche Budenheimer Weg

Lage Heidesheim	Flächengröße 0,54 ha	Rechtsstand § 34 BauGB
Vorhandene Nutzung Lagerfläche/ Grünland		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

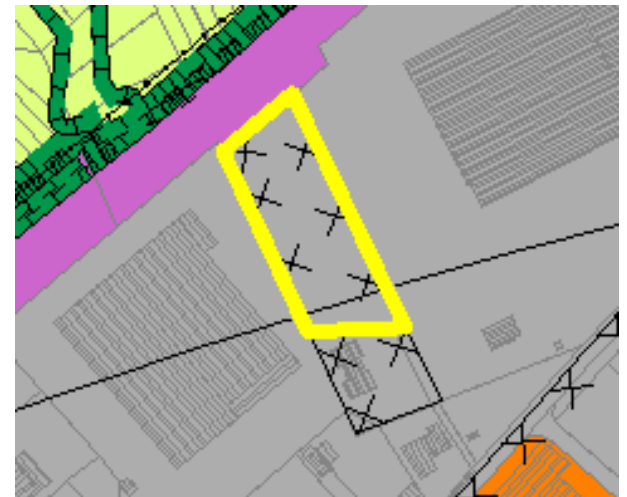
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Bodengutachten ist in Erarbeitung

Lage innerhalb des LSG Rheinhessisches Rheingebiet

Gesamteinschätzung: schwerwiegende Restriktionen

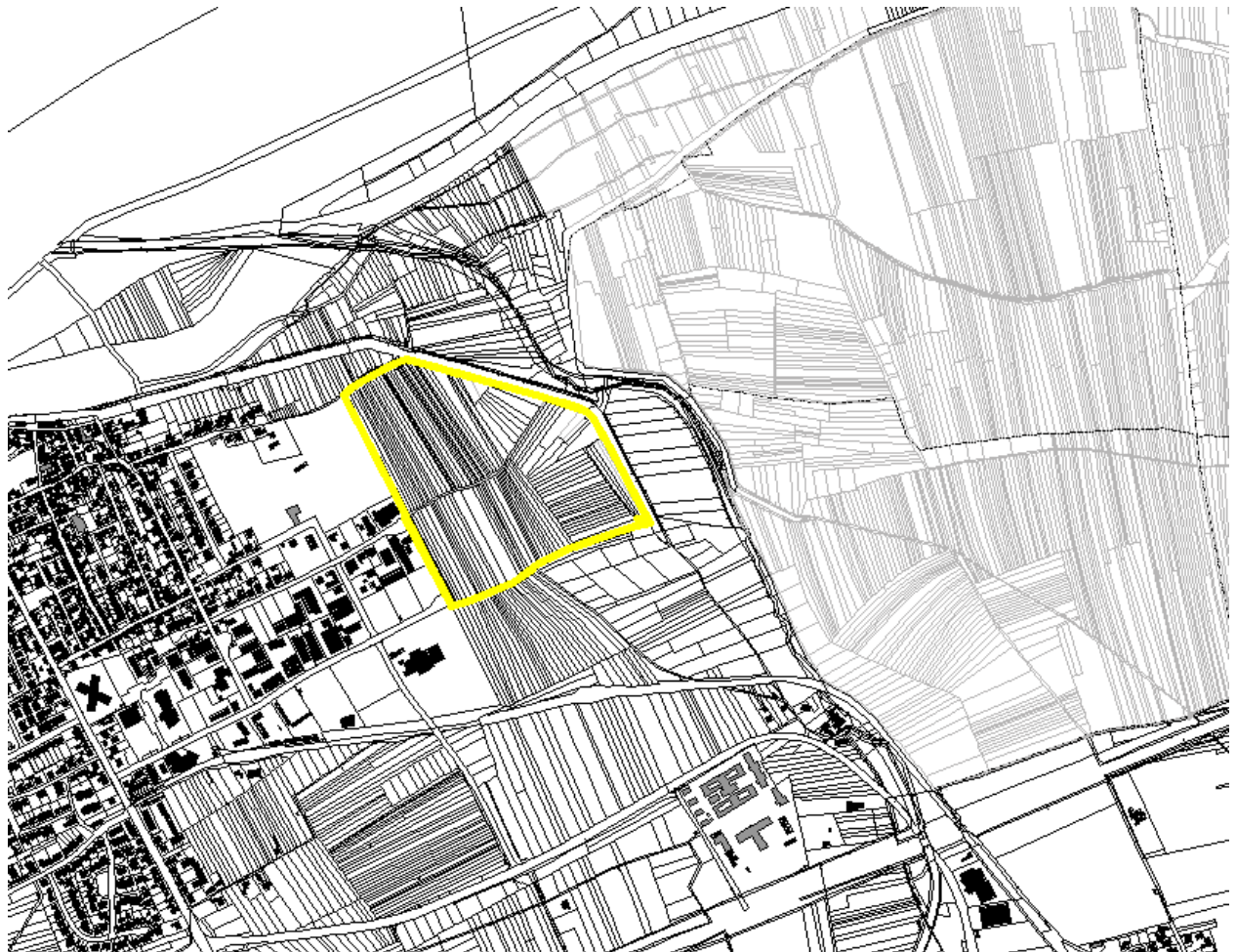
ZUSAMMENFASSUNG

Die vierte Potenzialfläche (GE Budenheimer Weg) wurde ebenfalls als Innenentwicklungspotenzial durch den „Raum+Monitor“ identifiziert. Es wurden lediglich Luftbildaufnahmen und der Flächennutzungsplan als Grundlage für die Untersuchung verwendet. Eine Überprüfung der Flächen mit den Katasterdaten ergab, dass die Fläche nur über eine benachbarte Parzelle erschlossen werden kann und daher keine unabhängige Erschließung möglich ist. Aufgrund der begrenzten Anbindungsmöglichkeiten und des Privatbesitzes der Fläche sind die Restriktionen als schwerwiegend einzustufen. Es ist unklar, ob eine Erschließung der Fläche möglich ist, und die Entwicklungsmöglichkeiten hängen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab. Bei einer Realisierungsmöglichkeit eignet sich die Fläche für Handwerk, Kleingewerbe und Produktion. Jedoch müssen die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden.

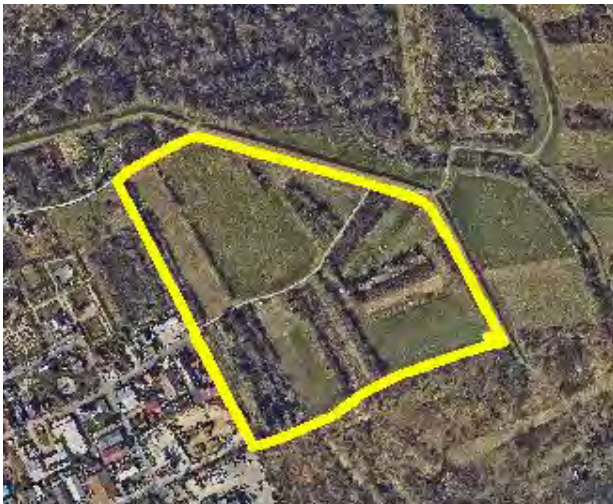
Nr. G/P 5 Geplante Gewerbefläche Erweiterungsfläche GE Hochstraße

Lage Frei-Weinheim	Flächengröße 15,466 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft, Freifläche		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche		Neue Darstellung im FNP Wohn-, Gemischte-, Gewerbliche Baufläche

Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Anteilig Archivböden

Diverse Eigentümer (Privat und Kommune, kleinteilige Parzellierung, Ankauf erschwert)

Lage innerhalb des LSG Rheinhessisches Rheingebiet

Angrenzend an das NSG Ingelheimer Dünen und Sande

Alternativprüfung hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung, ggf. nur Teilfläche für GE

Erschließung mit Ortsdurchfahrt, ggf. für GE in dieser Größe schwierig aufgrund der Höhe des Verkehrsaufkommens

Nähe zu Vogelschutzgebiet: Natura 2000 – Vorprüfung erforderlich, weitere natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Baurechtsschaffung zu prüfen (u.a. auch Schutzstatus vorhandener Streuobstbestände)

Gesamteinschätzung: mittlere Restriktionen

ZUSAMMENFASSUNG AUS GEFEK

Die fünfte Potenzialfläche (Erweiterung GE Hochstraße) wurde als Außenreserve durch den „Raum+Monitor“ identifiziert. Bei dieser Fläche sind mittelschwere Restriktionen zu erwarten, da hier umweltschutzrechtliche Maßnahmen wie beispielsweise eine Vorprüfung nach Natura 2000 erforderlich sein könnten. Möglicherweise müssen auch besondere Anforderungen bei der Erstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt werden, da es beispielsweise schützenswerte Streuobstbestände gibt. Der Bebauungsplan ist noch aufzustellen, hier könnte eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe denkbar sein. Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, Gewerbe direkt oder in Teilbereichen in die Wohnnutzung zu integrieren. Die Fläche befindet sich teilweise im kommunalen als auch im Privatbesitz, was bedeutet, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten von der Verkaufsbereitschaft der restlichen Eigentümer abhängen. Hierbei handelt es sich um eine Außenreserve, welche über eine äußere Anbindung verfügt. Die Fläche eignet sich ebenfalls für Handwerk, Kleingewerbe und Produktion. Jedoch müssen die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden. Bei der Entwicklung innerhalb eines Wohngebietes sind Nutzungen mit geringem emissionsausstoß zu integrieren.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT G/P 5 und W/P 5

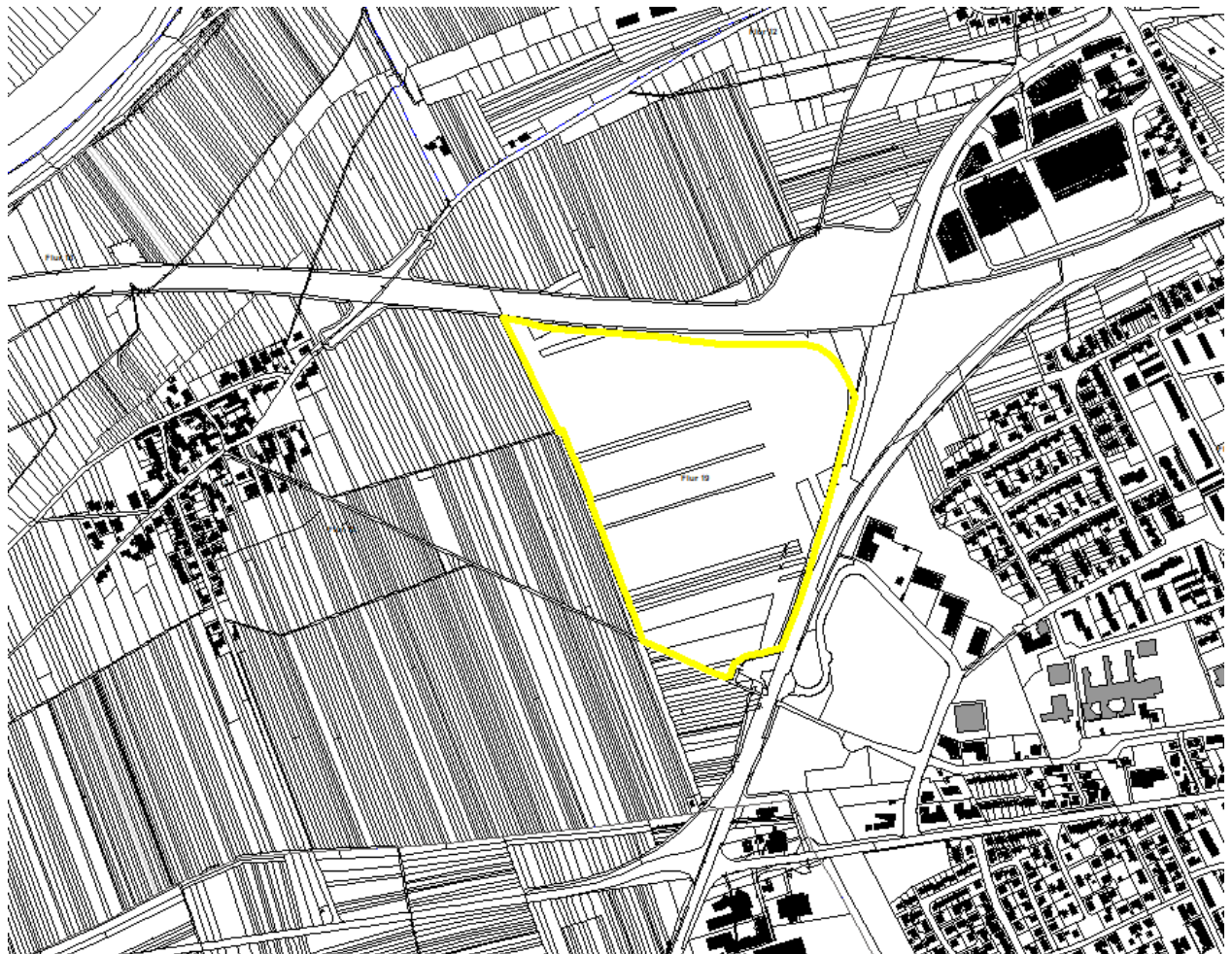
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter von einem mittleren - hohen Konfliktpotential auszugehen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die Lage der Fläche innerhalb eines Risikogebiets und dem angrenzenden gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die Überplanung von dichten Gehölzstrukturen sowie die mögliche Betroffenheit von pauschal geschützten Biotopen und weiteren planungsrelevanten Arten die größten Konflikte darstellen. Vorhandene Gehölze sollten weit möglichst erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Mögliche Betroffenheiten von Archivböden sind zu prüfen.

Nr. G/P 6 Geplante Gewerbefläche westlich B 41

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 19,83 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

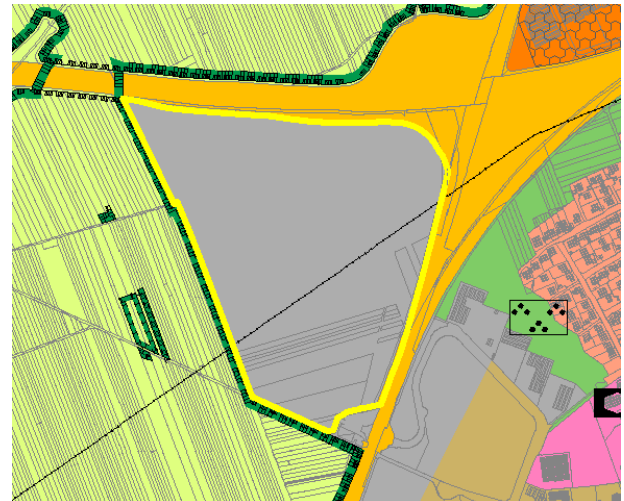
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Diverse private Eigentümer (überwiegend kommunales Eigentum, teilweise private Eigentümer)

Lage innerhalb des LSG Rheinhessisches Rheingebiet Hochspannungsfreileitung quert das Gebiet (eingeschränkte Bebaubarkeit innerhalb des Schutzstreifens)

Artenschutzrechtliche Untersuchung vorliegend, CEF-Maßnahmen in Umsetzung

Gesamteinschätzung: mittlere Restriktionen

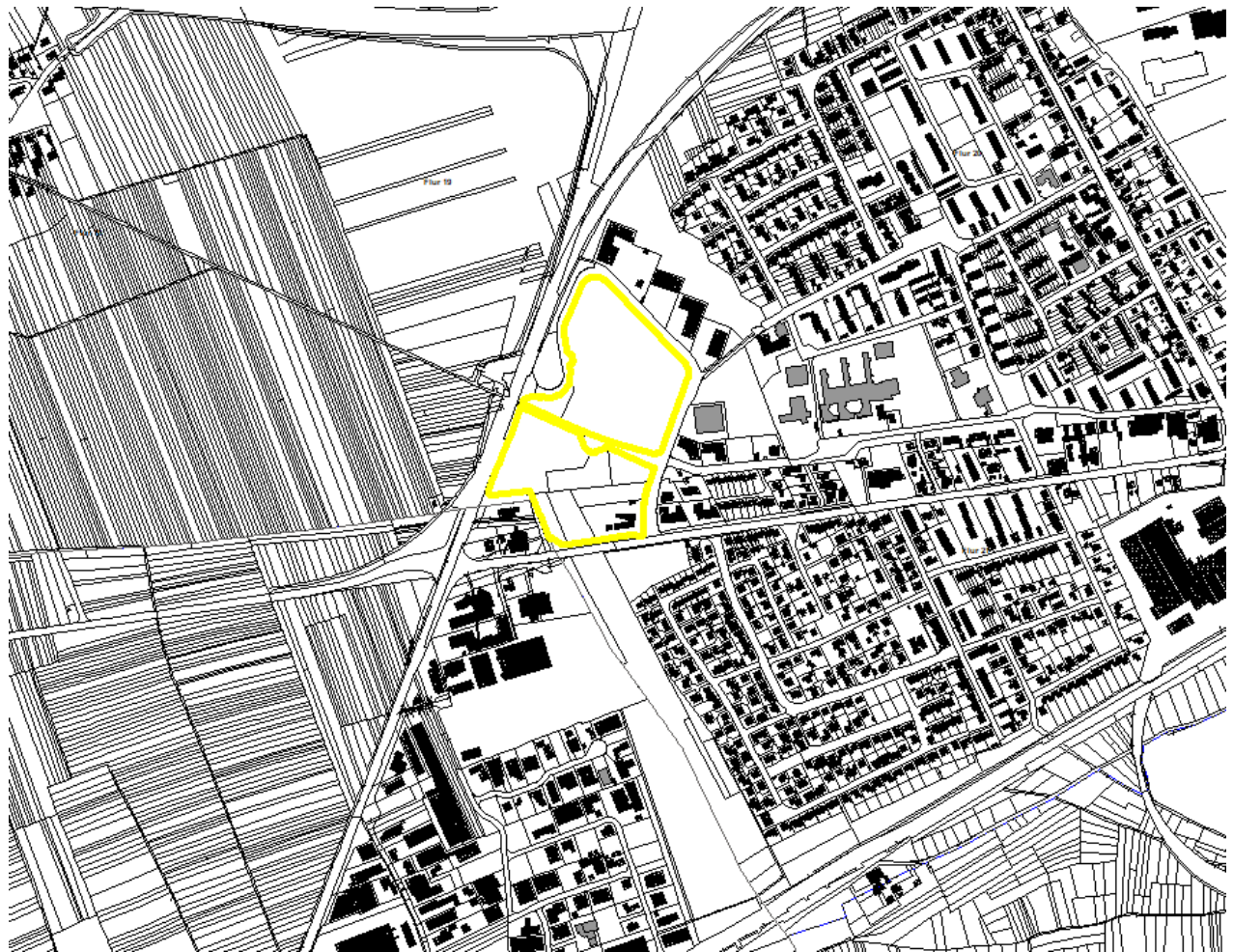
ZUSAMMENFASSUNG

Die sechste Potenzialfläche (westlich B 41) wurde ebenfalls als Außenreserve durch den „Raum+Monitor“ identifiziert. Die Potenzialfläche wird voraussichtlich mittleren Restriktionen unterliegen, da Hochspannungsfreileitungen das Gebiet durchqueren und somit ein Schutzstreifen zu berücksichtigen ist, der die Bebaubarkeit einschränkt. Des Weiteren sind bereits CEF-Maßnahmen in Umsetzung. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz, was bedeutet, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten von der Verkaufsbereitschaft der restlichen Eigentümer abhängen. Hierbei handelt es sich um eine Außenreserve, welche über eine äußere Anbindung verfügt und direkt an der Autobahnauffahrt (A60) gelegen ist. Die Fläche eignet sich ebenfalls für Industrie, Logistik und wissensorientiertes Gewerbe. Jedoch müssen die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen der Lärmemissionen der Autobahn zu minimieren, sollten auf dieser Fläche Industrie- oder Logistikhallen gebaut werden, die lärmverträglich sind. Die Gebäude sollten zudem eine ausreichende Höhe und eine geschlossene Bauweise aufweisen, um den Lärm für den Rest des Gebiets zu reduzieren.

Nr. G/P 9 Geplante Gewerbefläche östlich B 41

Lage Nieder-Ingelheim	Flächengröße 7,67 ha	Rechtsstand § 30 BauGB
Vorhandene Nutzung Ungenutzt (überwiegend Wiese, teilweise Gehölze)		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Sonderbaufläche		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche-, Gemischte Baufläche, Grünfläche

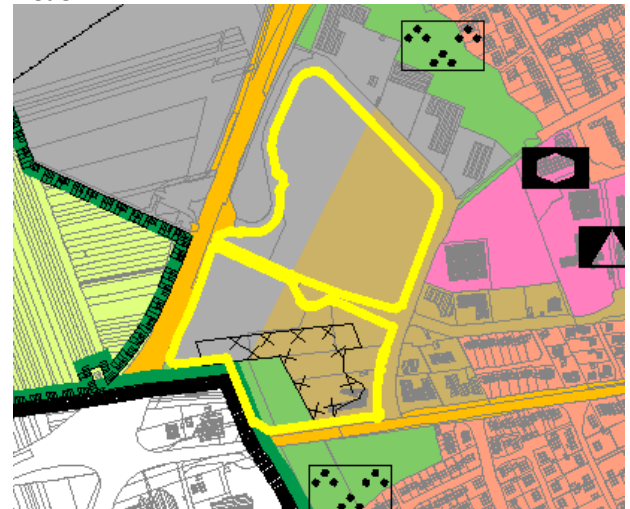
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN

Archivböden (östlicher Teilbereich)

Vorbelastete Böden aufgrund von landwirtschaftlicher Nutzung

Nähe zu Vogelschutzgebiet: Natura 2000 Vorprüfung erforderlich

Lage innerhalb des LSG Rheinhessisches Rheingebiet

Erforderlicher Abstand baulicher Anlagen zu L 420 von 20 m (Abstände gem. Landesstraßengesetz, gilt auch für Landes- und kommunale Straßen)

Gesamteinschätzung: geringe Restriktionen

ZUSAMMENFASSUNG GEFEK

Neben den Innenentwicklungspotentialen und den Außenreserven gemäß "Raum+Monitor" hat Georg Consulting in Zusammenarbeit mit der Stadt Ingelheim weitere potenzielle Flächen für Gewerbeansiedlungen identifiziert. Diese Flächen umfassen insgesamt etwa 120 Hektar und sind auf sechs Standorte verteilt. Die neunte potenzielle Fläche, "östlich B41", ist verkehrstechnisch gut angebunden, da es bereits eine Auffahrt zur L420 innerhalb dieser Fläche gibt und sie zudem frei von Ortsdurchfahrten ist. Das Gebiet ist bereits im Bebauungsplan als "Gewerbe- und Sondergebiet" festgesetzt (Stand Oktober 2004) und befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren. Teilweise sind naturschutzrechtlichen Einschränkungen gegeben, wie zum Beispiel das Vorhandensein von Archivböden im östlichen Teilbereich. Es wird beabsichtigt, emissionsärmere handwerkliche Betriebe, wissensorientierte Gewerbe und dienstleistungsorientierte Unternehmen anzusiedeln, die stadtkompatible Merkmale aufweisen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei einer gewerblichen Entwicklung dieser Fläche nur geringe Einschränkungen bestehen, weshalb sie als eine prioritäre Entwicklungsfläche betrachtet wird.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Verlust offenen Bodens das größte Konfliktpotential bedeutet. Nachgelagert vertiefter zu betrachten sind stadtklimatische Wirkungen. Die anderen Konflikte lassen sich planerisch lösen. Zu untersuchen sind Risiken durch Starkregen und die Betroffenheit von Archivböden.

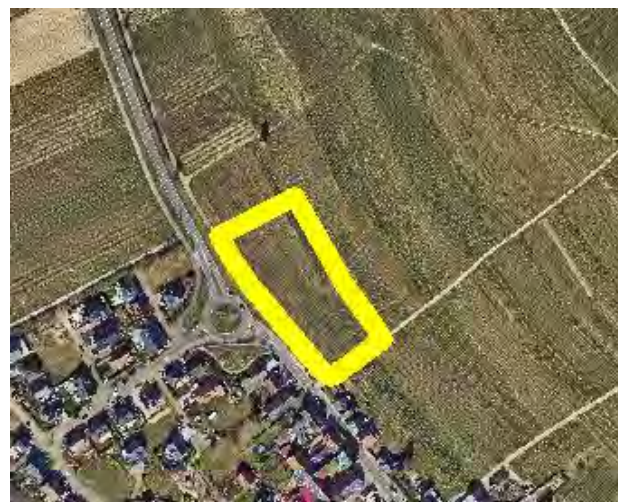
Nr. G/P 15 Geplante Gewerbefläche Großwinternheim

Lage Großwinternheim	Flächengröße 0,756 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

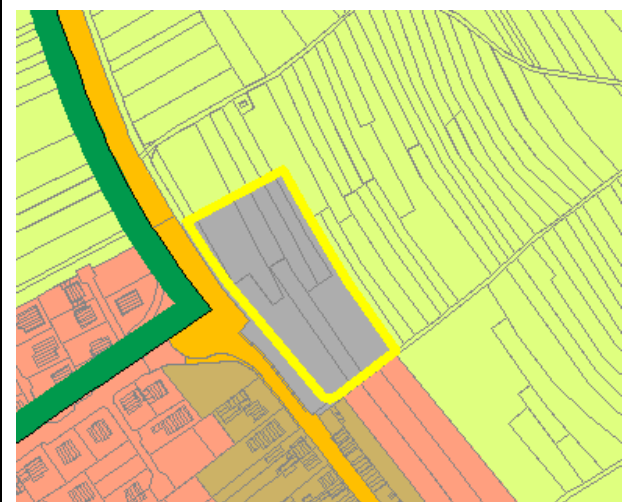
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



RESTRIKTIONEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L428, Stromtrasse (nordwestlich angrenzend)
Wasser- & umweltschutzrecht. Restriktionen	Keine bekannt
Berührte Ziele der Raumordnung	Grünsiedlungszäsur (nördlich angrenzend), Vorranggebiet Wald-/ Forstwirtschaft (südlich angrenzend)
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Süden, Wertvolle Weinlage, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser- /Starkregenisiken
Gesamteinschätzung	Restriktionen Mittel

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

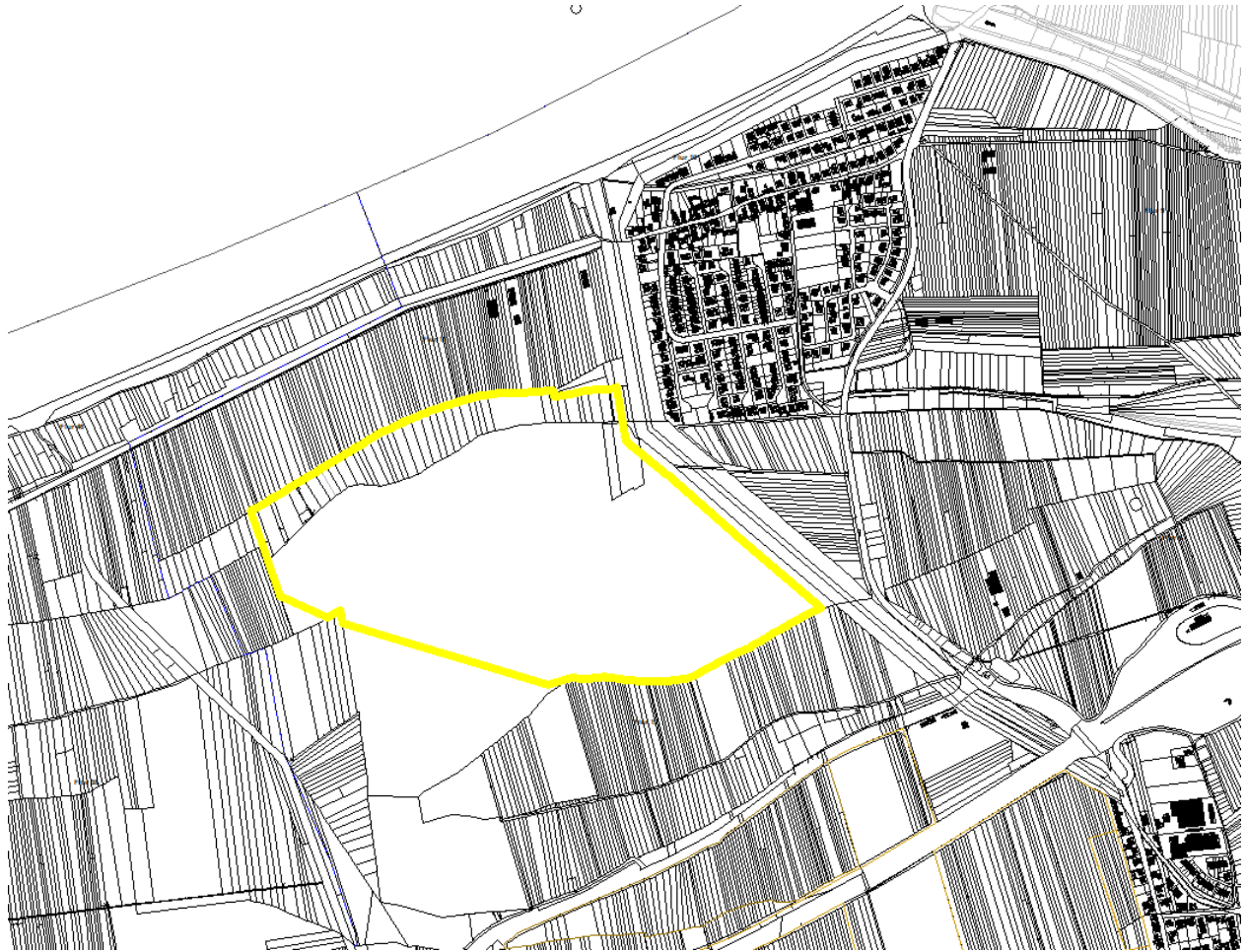
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringem bis mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei der Einfluss auf das Landschaftsbild die größten Konfliktpotentiale bedeuten. Die anderen Konflikte lassen sich planerisch lösen.

Nr. G/P 19 Geplante Gewerbefläche Allmendflächen

Lage Heidesheim	Flächengröße 34,31 ha	Rechtsstand § 35 BauGB
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft		Geplante Nutzung Gewerbe
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche

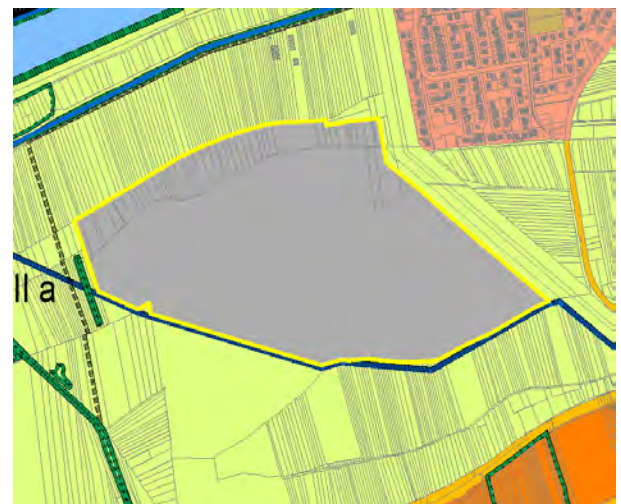
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



ZUSAMMENFASSUNG AUS GEFEK

Auch die Potenzialfläche 19 liegt in einem sensiblen Bereich und ist teilweise im Regionalen Raumordnungsplan als „Regionaler Grünzug (Z)“ festgelegt. Außerdem befindet sich eine Teilfläche in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III a. Für diese Teilfläche ist eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Für den Zielkonflikt des Regionalen Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Ein möglicher Lösungsansatz besteht darin, bei der Betrachtung aller drei Suchräume die jeweiligen Teilflächen ohne Zielkonflikte genauer zu untersuchen und diese gegebenenfalls als „Tauschflächen“ anzubieten.

Zudem sollte allgemein in bestimmten Bereichen die Durchgängigkeit des „Regionalen Grünzugs (Z)“ sichergestellt werden. Ein großer Teil des Suchraums ist ebenfalls als „Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)“ ausgewiesen, und die gesamte Fläche ist als „Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund (G)“ gekennzeichnet. Beide Gebiete unterliegen Grundsätzen, welche im Zuge der Bauleitplanung zu betrachten und abzuwägen sind.

In der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung könnte ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um die Lärmimmissionen zu reduzieren und die Verträglichkeit zwischen den beiden Gebietstypen zu gewährleisten. Der Wildgraben bildet mit seinen beidseitigen Dämmen und Abstandsflächen eine zusätzliche Pufferzone.

Es sind zwei mögliche Erschließungsvarianten für die Potenzialfläche denkbar, die beide an bestimmte Anforderungen geknüpft sind (Querung Wildgraben/ Querung Trinkwasserschutzgebiet). Innerhalb des Suchraums befindet sich außerdem ein Archivboden sowie ein Suchraum für einen möglichen Biotopkomplex. Unter Abstimmung mit den Fachbehörden und einer Abwägung in der Bauleitplanung sind Lösungen hierfür zu erarbeiten.

Ein positiver Aspekt ist, dass die Fläche nach Norden erweitert werden kann, um eine größere zusammenhängende Gewerbefläche zu schaffen. Diese Entwicklung ist wirtschaftlicher als mehrere kleine Flächen umzusetzen und bietet Potenzial für großflächigere Ansiedlungen.

Generell werden die Restriktionen der Potenzialfläche 19 als mittel bis hoch eingestuft, können aber bei sensibler Planung und intensiver Abstimmung mit den Fachbehörden vermutlich überwunden werden bzw. Lösungen gefunden werden, die für alle vertretbar sind.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter von einem hohen Konfliktpotential auszugehen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung. Die Nähe zum Vogelschutzgebiet, der Verlust offenen, landwirtschaftlich genutzten Bodens, die Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen wesentliche Herausforderungen für nachgelagerte Planungen dar. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten sind zu prüfen.

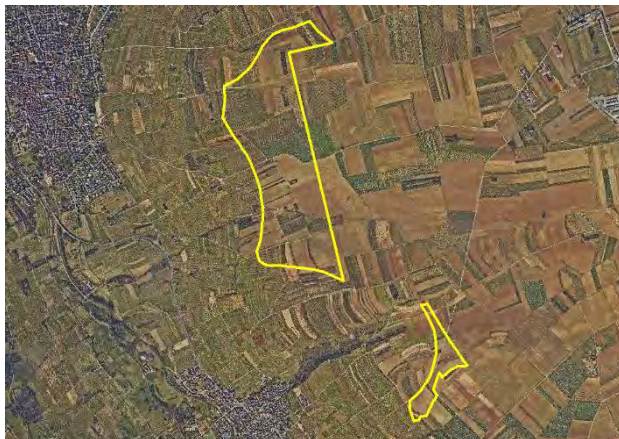
Nr. Wind 3 Geplante Windenergieanlage Mainzer Berg Nord
Nr. Wind 4 Geplante Windenergieanlage Mainzer Berg Süd

Lage Südl. Stadtgeb. und Stadtrandb., Mainzer Berg, östlich der Ortslage Ingelheim-Süd und der Ortslage Großwinternheim	Flächengröße 101,12 ha	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft	Geplante Nutzung S ‚Windenergieanlagen‘	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚Wind‘	

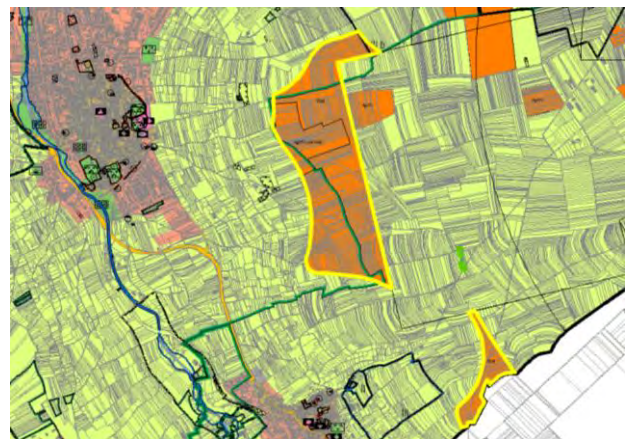
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



FAZIT KONZEPT FÜR WINDENERGIE

Die Potenzialfläche ist geeignet.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT Wind 3 und Wind 4

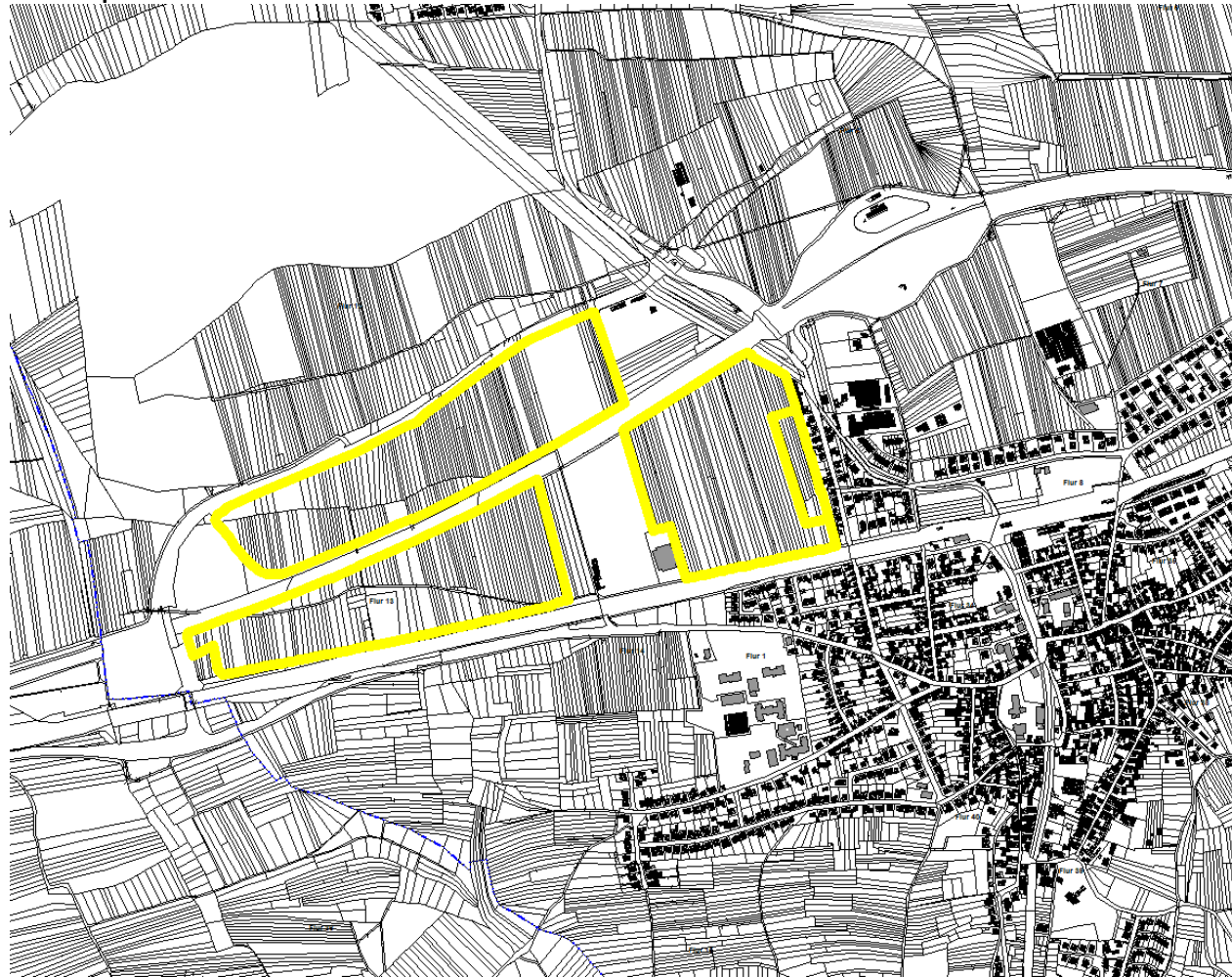
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential zu rechnen.

Die Planung betrifft die Schutzgüter in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die mögliche Betroffenheit von Zielarten der umliegenden Vogelschutzgebiete sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild die größten Konfliktpotentiale bedeuten. Die voraussichtliche Positivwirkung im Hinblick auf das Klima ist in der Betrachtung in besonderer Weise zu beachten.

Nr. G/P 7 Sportplatz West, G/P 8 Sportplatz Ost, G/P 12 zwischen K18 und A60, W/A 9 Heidenfahrtstraße West

Lage Heidesheim	Flächengröße 35,34	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft (Ackerfläche, Obstplantage und Grün- land)		Geplante Nutzung S ‚Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen‘
Bisherige Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft		Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚FF-PV‘

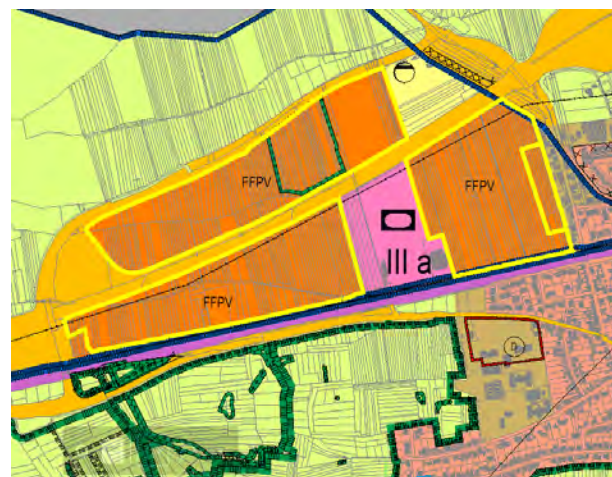
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT G/P 7, G/P 8, G/P 12 und W/A 9

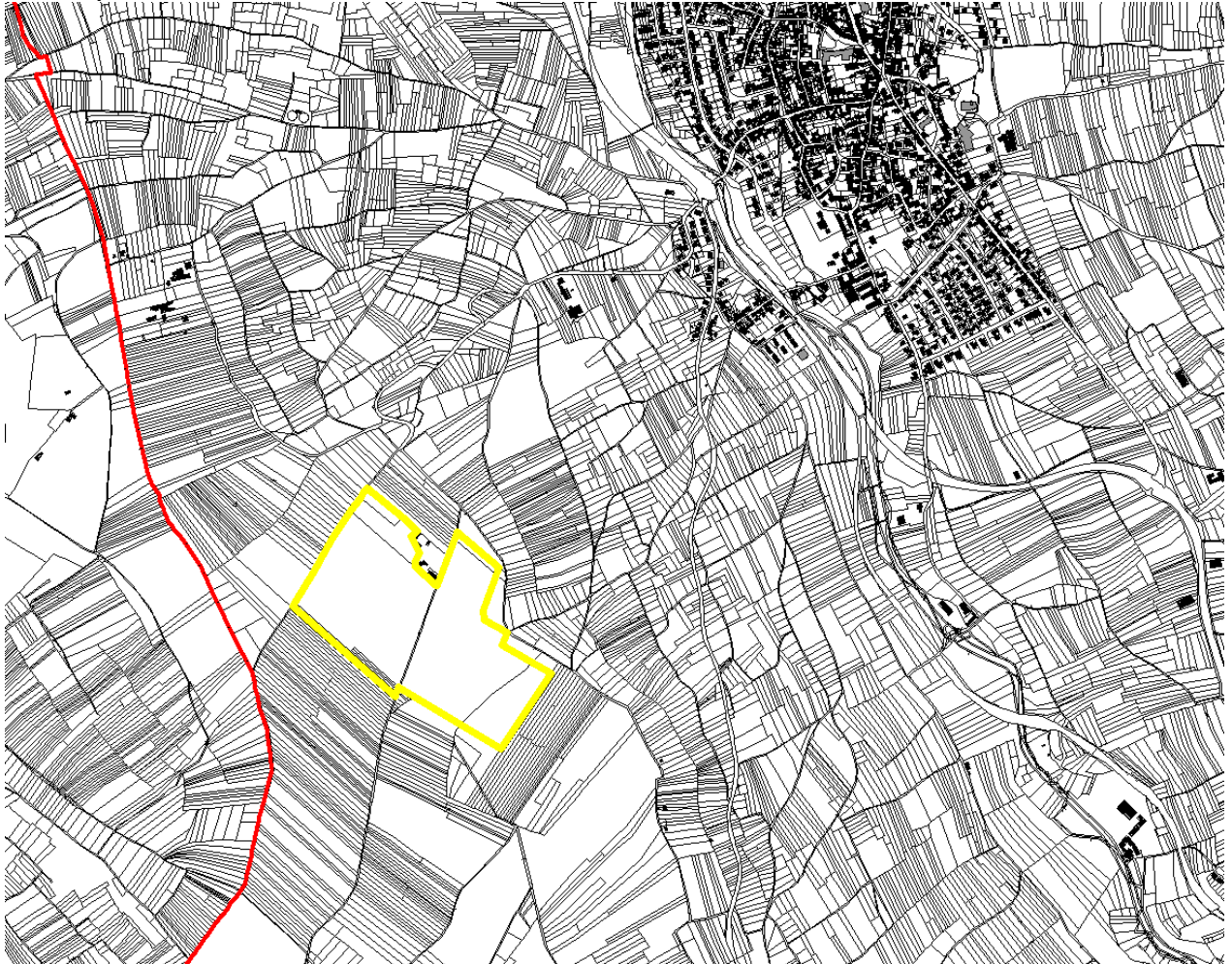
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Allerdings liegen die Flächen innerhalb eines Risikogebiets und Trinkwasserschutzgebiet, betreffen ein pauschal geschütztes Biotop und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einem Natura-2000 Gebiet. Risiken im Fall von Extremereignissen sind zu prüfen.

Nr. FF-PV 4b+4c Westerberg Ost

Lage Westlicher Stadtrandbereich, Hermannshof	Flächengröße 21,37	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft	Geplante Nutzung S ‚Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen‘	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚FF-PV‘	

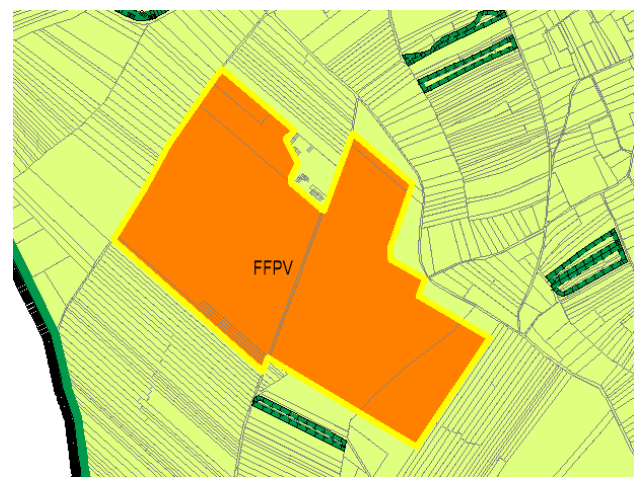
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



FAZIT AUS DEM KONZEPT FÜR FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK

Die Voraussetzungen zur Privilegierung der Anlagen nach dem BauGB, die Suchkriterien gemäß dem Grundsatz G 166 des LEP IV, 4. Teilfortschreibung sowie die Fördergrundsätze nach dem EEG werden nicht erfüllt.

Die Potenzialfläche befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs und eines Vorranggebietes Landwirtschaft gemäß dem RROP Rheinhessen-Nahe, jedoch besitzen die Flächen eine Ertragsmesszahl unterhalb der in Ingelheim regionaltypischen Ertragsmesszahl von 55. Die Potenzialfläche umfasst intensiv genutzte Ackerflächen. Aufgrund der Lage auf einer ebenen Plateaufläche ist nur eine geringe Einsehbarkeit gegeben.

Insgesamt wird von vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen ausgegangen.

Aufgrund der Lage zwischen zwei Vogelschutzgebieten ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, in der zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele bei einer Nutzung der Potenzialfläche mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden können.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FF-PV 4b+4c

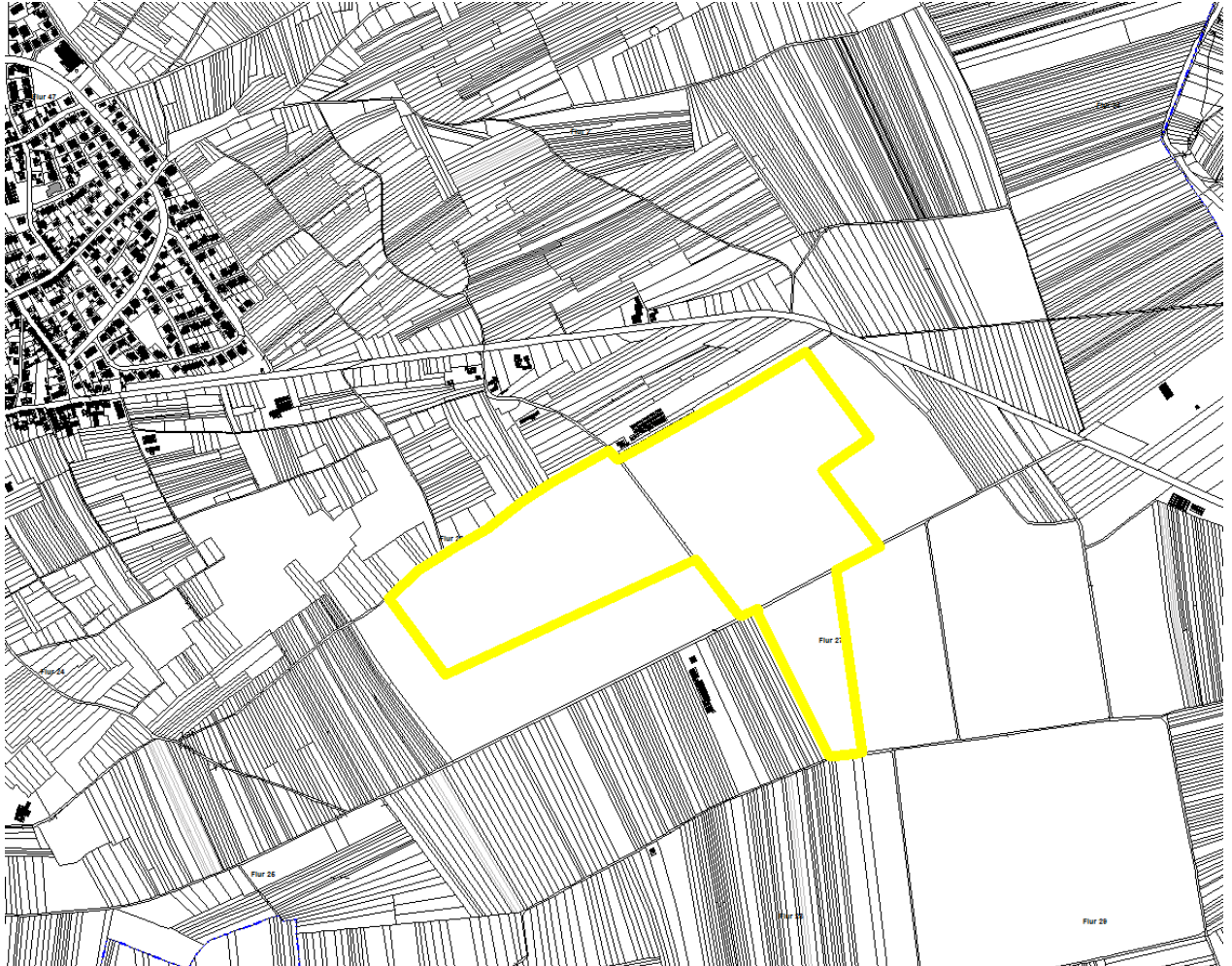
Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittlerem Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Auch für Boden und Grundwasser sind durch die Extensivierung der Flächen Positivwirkungen zu erwarten. Das größte Konfliktpotential bedeutet der Eingriff in das Landschaftsbild. Das Vorkommen geschützter Arten ist zu prüfen. Die Verträglichkeit mit dem Hermannshof ist zu gewährleisten, anfallendes Oberflächenwasser ist im Gebiet zurückzuhalten.

Nr. FF-PV 5a-c Mainzer Berg Nord

Lage Südlich L 419 zwischen Nieder-Ingelheim und Wackernheim	Flächengröße 29,02	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft	Geplante Nutzung S ‚Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen‘	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚FF-PV‘	

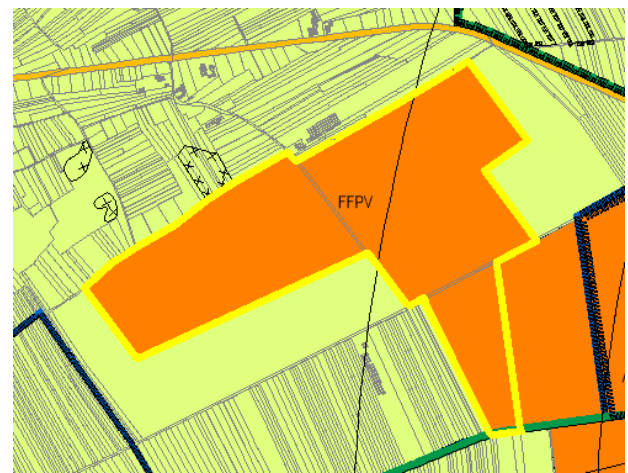
Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



FAZIT AUS DEM KONZEPT FÜR FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK

Die Voraussetzungen zur Privilegierung der Anlagen nach dem BauGB und die Fördergrundsätze nach dem EEG werden nicht erfüllt. Mit der Lage an der L 419 werden die Suchkriterien gemäß dem Grundsatz G 166 des LEP IV, 4. Teilfortschreibung erfüllt. Die Potenzialfläche befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs, eines Vorranggebietes Grundwasserschutz und innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III B. Die Potenzialfläche umfasst intensiv genutzte Ackerflächen. Aufgrund der Lage auf einer ebenen Plateaufläche ist nur eine geringe Einsehbarkeit gegeben. Insgesamt wird von vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen ausgegangen. Nördlich der Potenzialfläche, jenseits der L 419 befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 Meter ein Vogelschutzgebiet. Die Potenzialfläche übernimmt keine für das Vogelschutzgebiet relevante Funktionen, sodass voraussichtlich keine FFH-Vorprüfung durchzuführen ist.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FF-PV 4b+4c

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Auch für Boden und Grundwasser sind durch die Extensivierung der Flächen Positivwirkungen zu erwarten. Das größte Konfliktpotential bedeutet der Eingriff in das Landschaftsbild. Die Betroffenheit geschützter Arten ist zu prüfen. Die Verträglichkeit mit dem Aussiedlerhof ist zu gewährleisten, anfallendes Oberflächenwasser ist im Gebiet zurückzuhalten.

Nr. FF-PV 7 westlich Flugplatz Finthen

Lage Südöstlicher Stadtrandbereich, zwischen Flugplatz Mainz-Finthen und McCully Barracks	Flächengröße 81,13	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft	Geplante Nutzung S „Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet „FF-PV“	

Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



FAZIT AUS DEM KONZEPT FÜR PHOTOVOLTAIK

Die Voraussetzungen zur Privilegierung der Anlagen nach dem BauGB, die Suchkriterien gemäß dem Grundsatz G 166 des LEP IV, 4. Teilfortschreibung und die Fördergrundsätze nach dem EEG werden nicht erfüllt. Die Potenzialfläche befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs und eines Vorranggebietes Landwirtschaft gemäß dem RROP Rheinhessen-Nahe, jedoch besitzen die Flächen eine Ertragsmesszahl unterhalb der in Ingelheim regionaltypischen Ertragsmesszahl von 55. Bei der Potenzialfläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Insbesondere im südlichen Teilbereich der Potenzialfläche kommen Obstbauflächen vor. Aufgrund der Lage auf einer ebenen Plateaufläche ist nur eine geringe Einsehbarkeit gegeben. Insgesamt wird von vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen ausgegangen.

GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT FF-PV 4b+4c

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Auch für Boden und Grundwasser sind durch die Extensivierung der Flächen Positivwirkungen zu erwarten. Das größte Konfliktpotential bedeutet der Eingriff in das Landschaftsbild. Die Betroffenheit geschützter Arten ist zu prüfen. Die Verträglichkeit mit dem Aussiedlerhof ist zu gewährleisten, anfallendes Oberflächenwasser ist im Gebiet zurückzuhalten.

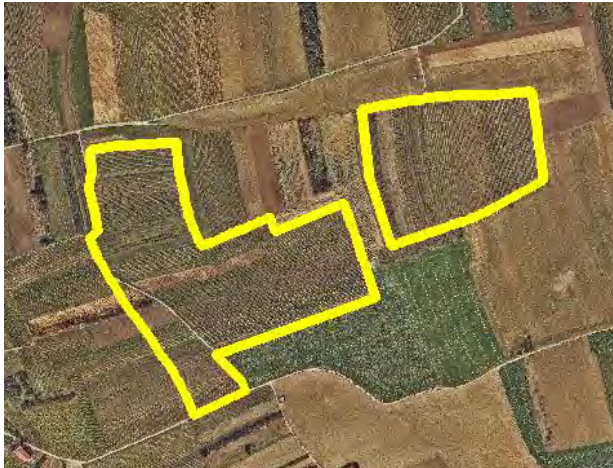
Nr. A-PV 4b+d und A-PV 4c Mainzer Berg Mitte

Lage Mainzer Berg	Flächengröße 15,94	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft (Obstanbau)	Geplante Nutzung S ‚Agri-Photovoltaik-Anlagen‘	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚Agri-PV‘	

Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT A-PV 4b+d und A-PV 4c

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Allerdings liegen die Flächen in der Nähe von Natura-2000 Gebieten, Raumnutzungen von Zielarten des Vogelschutzgebietes sind wahrscheinlich. Die voraussichtlich hoch aufgeständerten Anlagen wirken zudem landschaftsverändernd in einem gegenüber visuellen Veränderungen empfindlichen, deutlich einsehbaren Gebiet.

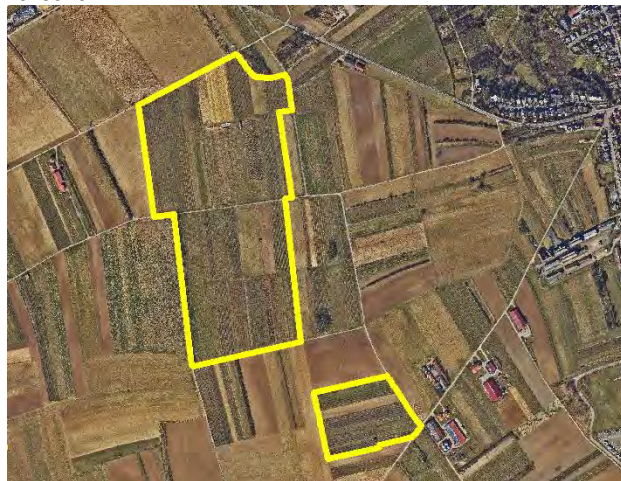
Nr. A-PV 7a-d Mainzer Berg / L419 und A-PV 8 Drei Linden

Lage Mainzer Berg, Drei Linden	Flächengröße 39,78	Rechtsstand § 35
Vorhandene Nutzung Landwirtschaft (Obstanbau)	Geplante Nutzung S ‚Agri-Photovoltaik-Anlagen‘	
Bisherige Darstellung im FNP Fläche für die Landwirtschaft	Neue Darstellung im FNP Sondergebiet ‚Agri-PV‘	

Katasterplan



Luftbild



Neuer FNP



GESAMTFAZIT UMWELTBERICHT A-PV 7a-d und A-PV 8

Insgesamt ist hinsichtlich der Schutzgüter mit einem mittleren Konfliktpotential zu rechnen.

Die angestrebte Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen soll der Gewinnung klimaneutraler Energie und damit dem Klimaschutz dienen. Allerdings liegen die Flächen innerhalb eines LSG und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Einfluss auf das Landschaftsbild haben.