

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim



## Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)

In den vergangenen Wochen habe ich mich ausführlich und intensiv mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans beschäftigt. Viele Nachbarn und BewohnerInnen von Ungstein und Bad Dürkheim haben mich dazu angesprochen.

Dabei zeigt sich: Die Menschen haben ein gestiegenes Bewusstsein für Klimaanpassung, für Landschafts- und Naturschutz, für den Verlust von Grünflächen und Freiräumen, von Einzelbäumen und Grünland, sorgen sich um Luftverschmutzung, Frischluft und nicht zuletzt aufgrund der verheerenden Ereignisse in 2020 auch für den Hochwasserschutz.

**Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:**

### 1. Die Umwandlung in ein Mischgebiet mit dem Bauvorhaben einer Bäckerei ist nach BauGB unzulässig.

Die Fläche an der Bleiche ist im gültigen FNP als Grünfläche mit Nutzungsart „Parkanlage“ ausgewiesen. Die Bezeichnung der Planänderung als „Neuausweisung einer gemischten Baufläche im zentralen Siedlungsbereich gelegen“ ist fehlerhaft. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und liegt innerhalb einer Siedlungszäsur. Auf der Gemarkung befindet sich als wertvoller Naturraum die Isenach. Darüber hinaus gibt es ein Wasserschutzgebiet, ein Heilquellschutzgebiet und eine Kaltluftschneise. Das Gebiet Bleiche liegt außerhalb der zusammenhängenden Bebauung.

Es handelt sich bei der Fläche aktuell um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Eine Bäckerei ist dort nicht zulässig.

Durch die Umwandlung der Nutzung Grünfläche in Baufläche mit der Errichtung der Bäckerei kommt es zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange Nach §35 (3) BauGB, und zwar in den folgenden Punkten:

- a) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans. Hier ist eine Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Durch den FNP Entwurf wird die Art der Nutzung geändert, weiteres Bauland

ausgewiesen und Fläche versiegelt. Es kommt also zu einer Änderung von Außenbereich in Innenbereich", was den Grundzügen des Baurechts widerspricht. Nach BauGB muss der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden.

- b) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, insbesondere dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Durch eine Bebauung wird Fläche für die Versickerung von Niederschlag verlorengehen.
- c) Das Vorhaben kann schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, was auch im Umweltbericht steht.
- d) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes werden beeinträchtigt,
- e) die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert wird beeinträchtigt.
- f) das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet.
- g) die Wasserwirtschaft und der Hochwasserschutz sind gefährdet, da das Gebiet laut in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III sowie einem Heilquellschutzgebiet Zone IV liegt.

Eine Bebauung an dieser Stelle ist nicht vertretbar. Die Bebauung im Außenbereich wird kritisch gesehen, da eine weitere Zersiedelung vermieden werden soll.

Aufgrund des Klimaschutzes, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes kommt der Bereich der Bleiche für Bebauung nicht in Frage. Vielmehr soll die Bleiche als Grünfläche und als Naherholungsfläche gesichert werden. Eine Bebauung würde zur Entwertung dieses Bereichs beitragen. Aufgrund der bestehenden Konflikte mit dem Hochwasserschutz und dem Wasserrecht ist keine nachhaltige Planung möglich.

## **2. Mängel im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2035 – Stand Vorentwurf**

Der Umweltbericht geht in Kapitel 3.4 auf den Ortsteil Ungstein ein, in Kapitel 3.4.1. N 11 auf Änderungen zur Bleiche.

Der Umweltbericht ist in den folgenden Punkten falsch:

### **a) Gebietscharakteristik**

Die Ausführung zur Gebietscharakteristik ist sehr knapp. Hier heißt es lediglich, dass es sich derzeit um eine Grünfläche handelt. Es wird nicht erwähnt, dass der geltende FNP eine Nutzung als „Parkanlage“ vorsieht.

Der FNP-Entwurf ändert die Nutzung als „Gemischte Baufläche“.

Dies stellt eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, die den Zielen des BauGB widerspricht, weil Außenbereich (nicht bebaubar) in einen Innenbereich (bebaubar) umgewandelt wird. Diese grundlegende Änderung der Nutzung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar und muss erläutert und begründet werden.

Die Aussagen, die aus der Sicht des ERP (Einheitlicher Regionalplan) Rhein-Neckar angeführt werden, sind nicht konkret genug für das Gebiet der Bleiche. Im Umweltbericht steht nur die Festlegung „Siedlungsflächen Wohnen, Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“. Die Schaffung von Bauland im Außenbereich wird nicht erwähnt.

Der Bau einer Bäckerei steht den Zielen der Regionalplanung entgegen und verstößt somit gegen § 1 (4) BauGB wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Bei der Bleiche kommen im Sinne der Regionalplanung mehrere Funktionen zusammen, die für eine Freihaltung sprechen, und zwar handelt es sich um

- Einen überschwemmungsgefährdeten Bereich,
- Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Klima (Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahnen),
- Ein landschaftsprägendes und landschaftsgestaltendes natürliches Element (Gewässerrand),
- ein Gebiet, das dem Schutz unzerschnittener Landschaftsteile dient,
- eine siedlungsgliedernde Freifläche zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklung, sowie
- um einen kulturhistorischen Zusammenhang überörtlicher Ausprägung (durch den Standort der alten Bleiche, der für Bad Dürkheim, evtl. den gesamten Landkreis einmalig ist)

Laut Regionalplan sollen damit „für die Region oder einzelne Teilräume charakteristische, das Landschaftsbild dominierende und nachhaltig prägende Elemente und Gesamtanlagen vor einer Beeinträchtigung durch heranrückende Besiedlung geschützt und dauerhaft erhalten werden.“ (MRN – Metropolregion Rhein Neckar (2023): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Zugang online: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>). Die Bleiche ist ein solcher charakteristischer Teilraum.

### b) Alternativenprüfung

Die Aussagen zur Alternativenprüfung sind unzureichend und werfen viele Fragen auf. Das neue Mischgebiet verstößt gegen geltendes Baurecht. Für die Bürgerinnen und Bürger soll transparent dargestellt werden, was die konkreten Planungen der Stadt sind, welches Ausmaß sie haben, und warum eine Fläche im Außenbereich dafür geeignet erscheint.

Es bestehen bereits zwei Bäckereien in Ungstein (Filiale Sippel im Ortskern Wormser Straße und Backstube und Filiale Sippel in der Karl-Kück-Str.). Die Versorgung mit einer Bäckerei ist gesichert.

Seitens der Bevölkerung und auch der Jugendlichen hat sich im Rahmen der Dorfmoderation für Ungstein der Wunsch nach einer Gestaltung der Bleiche als Spiel- und Erholungsfläche ergeben. Die Versorgung Ungstein mit Bäckern ist sehr gut. Insbesondere der Standort im Ortskern ist sehr wertvoll für die Nahversorgung. Worin liegt konkret der Bedarf an einer Bäckerei?

Die Stadt soll erläutern, welche Alternativen geprüft wurden. Die Alternativenprüfung ist insgesamt intransparent und nicht akzeptabel.

**c) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Im Umweltbericht wurde eine mögliche Beeinflussung der Schutzgüter geprüft.

Schutzbau ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Was die Artennachweise betrifft, sollten folgende Arten ergänzt werden: Fledermaus, Buntspecht einschließlich Spechthöhle (geschützt nach BNatschG) sowie im Gewässer Isenach: Flusskrebs (geschützt nach FFH Richtlinie). Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere geschützte Arten insbesondere Wildvögel (Eichelhäher, Eisvogel, ...) dort vorkommen. Eine Kartierung der vorkommenden Arten fehlt.

Die Einstufung des Konfliktpotenzials hinsichtlich des Schutzbau ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist falsch, es muss statt „mittel“ „hoch“ angeführt werden.

Schutzbau Wasser:

Die Einschätzung des Konfliktpotenzials für das Schutzbau Wasser wurde als „mittel bis hoch“ eingestuft, obwohl sich hier eindeutige Konflikte mit Blick auf die bestehende Hochwassergefährdung (Lage direkt an der Isenach) sowie ein Heilquellschutzgebiet ergeben.

Die Einstufung ist von „Mittel bis hoch“ auf „hoch“ zu korrigieren.

Schutzbau Mensch:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nach § 1 (6) Nr. 7c hat eine geringes Konfliktpotenzial ergeben, obwohl hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Während der Bauphase wird eine temporäre Verkehrsbelastung prognostiziert. Durch das Vorhaben Bäckerei am Standort Bleiche wird es allerdings dauerhaft zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen. Dies wird insbesondere zu einer Gefährdung der FußgängerInnen und vor allem von RadfahrerInnen führen durch Verkehr, der aufgrund der Anlieferung von Material/Rohstoffen sowie Kundenverkehr zum und vom Gewerbebetrieb erzeugt wird. Dieser Verkehr wird einen wichtigen Schulweg zum Schulzentrum kreuzen, was nicht nur SchülerInnen aus Ungstein, sondern auch aus den umliegenden Gemeinden Kallstadt, Herxheim am Berg, Weisenheim am Berg, Weisenheim am Sand, Freinsheim und Erpolzheim betrifft. Die Gefährdung ist für die SchülerInnen unzumutbar.

Die Prognose der Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch, insbesondere auf die Gesundheitsgefährdung von Kindern durch die Beeinträchtigung des Fahrradverkehrs zum Schulzentrum sowie den Verlust des ortstypischen Charakters der Bleiche als Landschaft infolge einer Bebauung mit einer Großbäckerei soll im Bericht ergänzt werden.

Das Konfliktpotenzial soll von „gering“ auf „hoch“ korrigiert werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 (6) Nr. 7d hat keine Kulturgüter erwähnt. Jedoch ist mit dem Ort Bleiche und dem Häuschen an der Isenach ein Kulturgut betroffen und es sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Das Häuschen an der Bleiche ist vielen älteren BewohnerInnen von Ungstein bekannt als der Ort an dem am Ufer der Isenach Wäsche gewaschen oder gebleicht wurde. Später wurden hier Schafe geschoren. Das Häuschen ist von historischem Wert sowie der Ort, der zusammen mit dem Flusslauf ein Ensemble von kulturhistorischer Bedeutung nicht nur für Ungstein, sondern ganz Bad Dürkheim bildet. Die kulturhistorische Bedeutung des Freiraums „An der Bleiche“ als Erinnerungsort für Ungstein würde durch die Umwidmung zu Bauland verloren gehen – Ungstein besitzt nicht viele solcher Orte.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter sind entsprechend zu erläutern und als „hoch“ einzustufen.

#### **Vermeidung von Emissionen:**

Die Prüfung der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nach § 1 (6) Nr. 7e ist nicht erfolgt. Die Lärmbelastung der AnwohnerInnen wird durch den Betrieb der Großbäckerei und den Verkehr durch Anlieferung von Material sowie Kundenverkehr erheblich zunehmen, insbesondere, da der Gewerbebetrieb bereits nachts mit seiner Arbeit beginnen wird. Zur tatsächlichen Ermittlung der zu erwartenden Emissionen des Betriebs fehlt ein Gutachten.

#### **3. Dorferneuerung**

Der Bau der Bäckerei am Ortsrand und die damit verbundene Verlagerung der Filiale aus dem Dorfkern steht den Zielen der Dorferneuerung entgegen. Der Ortskern, in dem viele Leerstände bestehen, wird dadurch weiter an Bedeutung verlieren und wichtige Funktionen aus dem historischen Kern werden an den Rand bzw. in den Außenbereich verlagert.

#### **4. Stadtgestalt/Ortsbild**

Am Standort befindet sich eine wertvolle Grünfläche. Es handelt sich um eine historische und ortsbildprägende Ortseingangssituation in Verbindung mit der Isenach, die dem dörflichen Charakter von Ungstein entspricht. Durch die Bebauung mit der Bäckerei würde diese einzigartige Situation verloren gehen.

#### **5. Wertminderung der an das neue Mischgebiet angrenzenden Grundstücke**

Die von der Nutzung betroffenen BewohnerInnen befürchten eine Wertminderung ihrer Grundstücke durch einen Gewerbebetrieb. Durch die Umwidmung des Geländes von Außenbereich in Mischgebiet verschlechtert sich die Lage und somit der Wert der Grundstücke, da sie sich nunmehr in Ortslage und nicht mehr in Ortsrandlage befinden.

## 6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutzttem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## 7. Zusammenfassende Einschätzung

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum 11.11.2023

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) .....

Straße und Hausnummer ...

Postleitzahl und Wohnort .....

Unterschrift.

## **6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen**

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutztem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## **7. Zusammenfassende Einschätzung**

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum 11.11.2013 .....

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) ..... [REDACTED]

Straße und Hausnummer ..... [REDACTED]

Postleitzahl und Wohnort ..... [REDACTED]

Unterschrift ..... [REDACTED]

## 6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutzttem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## 7. Zusammenfassende Einschätzung

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum. 11.11.2023

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) .....

Straße und Hausnummer .....

Postleitzahl und Wohnort .....

Unterschrift

## 6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzzzielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutzttem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzzzielen entgegen.

## 7. Zusammenfassende Einschätzung

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum 12.11.2023

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) ...

Straße und Hausnummer .....

Postleitzahl und Wohnort .....

Unterschrift..

## **6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen**

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutzttem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## **7. Zusammenfassende Einschätzung**

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum..14..November.2023.....

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) . [REDACTED] .....

Straße und Hausnummer . [REDACTED] .....

Postleitzahl und Wohnort . [REDACTED] .....

Unterschrift.[REDACTED]

## 6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutztem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## 7. Zusammenfassende Einschätzung

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum..... 14. 11. 2023 .....

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) .....

Straße und Hausnummer .....

Postleitzahl und Wohnort .....

Unterschrift

## 6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutztem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## 7. Zusammenfassende Einschätzung

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

Datum.....14.11.2023.....

Name, Vorname (in Druckbuchstaben) . [REDACTED] .....

Straße und Hausnummer . [REDACTED] .....

Postleitzahl und Wohnort .. [REDACTED] .....

Unterschrift. [REDACTED]

**Zorn, Maria**

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. November 2023 15:34  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** [EXTERN]Bebauung der Bleiche - Änderung des Flächennutzungsplans

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamtes,

ich bin vor zwei Jahren aus der Großstadt Mannheim hier nach Ungstein gezogen und fühle mich hier sehr wohl. Ich wohne [REDACTED] in Bad Dürkheim tätig. Einen wichtigen und für mich ausschlaggebenden Aspekt für die Lebensqualität hier in Ungstein stellt die umgebende Natur dar. In einer Zeit der massiven Bedrohung unserer Umwelt und Natur durch Klimakrise und Artensterben ist es für mich um so wichtiger, in einer Umgebung zu leben, in der es gelingt, unsere Kulturlandschaft und das Thema Artenschutz und Klimaschutz miteinander zu integrieren. So erlebe ich die Bleiche als wichtigen Ort, um Natur zu erleben und Hoffnung zu schöpfen, dass nicht alles verloren ist und wir hier in Ungstein einen Beitrag zum Klima- und Artenschutz leiten können.

Ich bitte Sie daher inständig, von der Ausweisung der Bleiche als Mischgebiet und damit der Bebauung abzusehen!!! Eine Bebauung dieses einzigartigen Naturraums darf aus meiner Sicht (und aus Sicht der meisten Ungsteiner, wie ich meine) nicht erfolgen. Dies wäre ein weiterer Schritt, unseren Lebensraum und den Naturraum, den wir alle so dringend benötigen zu zerstören.

Bitte helfen Sie, die Bleiche zu erhalten!!!

Mit freundlichen und wertschätzenden Grüßen

[REDACTED]  
[Gesendet von Yahoo Mail auf Android](#)

## Zorn, Maria

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 5. Dezember 2023 10:58  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** [EXTERN]Stellungnahme Flächennutzungsplan Zumstein  
**Anlagen:** Anschreiben Flächennutzungsplan.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

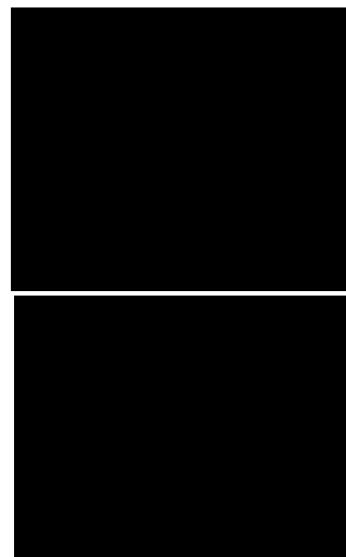
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei befindet sich die Stellungnahme von [REDACTED] zu der Ausweisung von Agri-Photovoltaik auf Fläche Ä16 im neuen Entwurf des Flächennutzungsplans. Ein weiteres unterschriebenes Exemplar wurde bereits vor Ort im Rathaus abgegeben, daher hier nochmal in digitaler Form.  
Über eine kurze Empfangsbestätigung per E-Mail wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Stadt Bad Dürkheim  
Mannheimer Str.  
67098 Bad Dürkheim



## **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan**

**01.12.2023**

Im Zuge der aktuellen Auslage des Flächennutzungsplans, möchten wir hiermit unsere Bedenken zu der Ausweisung der Fläche Ä16 zur Bebauung mit Agri-Photovoltaikanlagen zu Papier bringen. Nördlich der angedachten Fläche schließt auf gesamter Länge des Geltungsbereichs unsere sich aktuell im Bau befindliche Aussiedlung an und ist damit direkt von den Beeinträchtigungen der Anlage betroffen. Folgende Gründe führen wir in unserer Argumentation an:

1. Vonseiten mehrerer Beteiligter war die Rede von einer „kleineren“ Forschungsanlage (1500-2000 qm). Wir stellen infrage, ob eine Ausweisung von 3,45 ha dementsprechend verhältnismäßig ist, da hier zumindest eine Zerschneidung der Landschaft zu erwarten ist, besonders je weiter die Anlage im Osten des ausgewiesenen Bereichs errichtet wird.
2. Mit der geplanten Ausweisung verschiebt sich die visuell sichtbare Bebauungsgrenze immer weiter weg vom Industriegebiet Bruch. Westlich unserer Aussiedlung, direkt südlich der jetzigen Industriegebietserweiterung wäre eine Anlage sicherlich kompakter und würde weniger präsent mitten in der Landschaft stehen. Die Anbindung an das Stromnetz wäre hier womöglich leichter umsetzbar. In einem Gespräch mit dem Weinbauverein stieß dieser Vorschlag ebenfalls auf Interesse.
3. Im Zuge des Genehmigungsprozesses unserer Aussiedlung wurde das Vorhaben seitens der Stadt Bad Dürkheim abgelehnt mit der Begründung, die Distanz zum Landschaftsschutzgebiet sei nicht gegeben und die Flächen in diesem „naturschutzfachlich und landschaftlich wertvollen Bereich“ würden damit massiv beeinträchtigt. Nun stellt sich die Frage, inwieweit eine mindestens 4,50m hohe Stelzenkonstruktion direkt im Anschluss an das LSG keine Beeinträchtigung darstellen soll.
4. Zum jetzigen Stand wurden bereits einige Vorträge und Informationen zu Agri-PV in verschiedenen Gremien vorgestellt. Verlässliche Angaben zu Abständen von Gebäuden, Höhe, Größe und Standort von Erdleitungen sind jedoch aufgrund des noch geringen Fortschritts nicht verfügbar. Über diese Ungewissheiten sollte vor einer Ausweisung transparent aufgeklärt sein.
5. Die einfachen Besitzverhältnisse der involvierten Flächen scheinen ebenfalls Grund für die Auswahl zu sein. Bei einer Ausweisung westlich unserer Aussiedlung in Richtung Stadt wären zwar auch deutlich mehr Eigentümer involviert, jedoch ließe sich eine Anlage in der Größe von 1500-2000qm ebenfalls auf einem einzigen Flurstück realisieren.

Zuletzt betonen wir, dass etwaige Bestrebungen für eine Agri-PV Anlage in Bad Dürkheim sicher positiv zu bewerten sind, jedoch muss angezweifelt werden, ob eine Umsetzung trotz vielfacher Beeinträchtigungen und der sich schwierig gestaltenden Suche nach geeigneten Flächen den entsprechenden Nutzen von sich trägt.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Stadt Bad Dürkheim  
Mannheimer Str.  
67098 Bad Dürkheim



## Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

01.12.2023

Im Zuge der aktuellen Auslage des Flächennutzungsplans, möchten wir hiermit unsere Bedenken zu der Ausweisung der Fläche Ä16 zur Bebauung mit Agri-Photovoltaikanlagen zu Papier bringen. Nördlich der angedachten Fläche schließt auf gesamter Länge des Geltungsbereichs unsere sich aktuell im Bau befindliche Aussiedlung an und ist damit direkt von den Beeinträchtigungen der Anlage betroffen. Folgende Gründe führen wir in unserer Argumentation an:

1. Vonseiten mehrerer Beteiligter war die Rede von einer „kleineren“ Forschungsanlage (1500-2000 qm). Wir stellen infrage, ob eine Ausweisung von 3,45 ha dementsprechend verhältnismäßig ist, da hier zumindest eine Zerschneidung der Landschaft zu erwarten ist, besonders je weiter die Anlage im Osten des ausgewiesenen Bereichs errichtet wird.
2. Mit der geplanten Ausweisung verschiebt sich die visuell sichtbare Bebauungsgrenze immer weiter weg vom Industriegebiet Bruch. Westlich unserer Aussiedlung, direkt südlich der jetzigen Industriegebietserweiterung wäre eine Anlage sicherlich kompakter und würde weniger präsent mitten in der Landschaft stehen. Die Anbindung an das Stromnetz wäre hier womöglich leichter umsetzbar. In einem Gespräch mit dem Weinbauverein stieß dieser Vorschlag ebenfalls auf Interesse.
3. Im Zuge des Genehmigungsprozesses unserer Aussiedlung wurde das Vorhaben seitens der Stadt Bad Dürkheim abgelehnt mit der Begründung, die Distanz zum Landschaftsschutzgebiet sei nicht gegeben und die Flächen in diesem „naturschutzfachlich und landschaftlich wertvollen Bereich“ würden damit massiv beeinträchtigt. Nun stellt sich die Frage, inwieweit eine mindestens 4,50m hohe Stelzenkonstruktion direkt im Anschluss an das LSG keine Beeinträchtigung darstellen soll.
4. Zum jetzigen Stand wurden bereits einige Vorträge und Informationen zu Agri-PV in verschiedenen Gremien vorgestellt. Verlässliche Angaben zu Abständen von Gebäuden, Höhe, Größe und Standort von Erdleitungen sind jedoch aufgrund des noch geringen Fortschritts nicht verfügbar. Über diese Ungewissheiten sollte vor einer Ausweisung transparent aufgeklärt sein.
5. Die einfachen Besitzverhältnisse der involvierten Flächen scheinen ebenfalls Grund für die Auswahl zu sein. Bei einer Ausweisung westlich unserer Aussiedlung in Richtung Stadt wären zwar auch deutlich mehr Eigentümer involviert, jedoch ließe sich eine Anlage in der Größe von 1500-2000qm ebenfalls auf einem einzigen Flurstück realisieren.

Zuletzt betonen wir, dass etwaige Bestrebungen für eine Agri-PV Anlage in Bad Dürkheim sicher positiv zu bewerten sind, jedoch muss angezweifelt werden, ob eine Umsetzung trotz vielfacher Beeinträchtigungen und der sich schwierig gestaltenden Suche nach geeigneten Flächen den entsprechenden Nutzen von sich trägt.

Mit freundlichen Grüßen

## Zorn, Maria

---

**Von:** Müller, Petra  
**Gesendet:** Dienstag, 5. Dezember 2023 09:59  
**An:** Stadtplanung; Zorn, Maria; Parmasché, Susanne  
**Betreff:** WG: [EXTERN]Stellungnahme zum FNP [REDACTED]  
**Anlagen:** Stellungnahme\_ [REDACTED] 04.12.2023.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:  
**Petra Müller**  
Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung



**Stadtverwaltung Bad Dürkheim**  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim  
Tel.: +49 6322 935 2101  
E-Mail: [petra.mueller@bad-duerkheim.de](mailto:petra.mueller@bad-duerkheim.de)  
Internet: [www.bad-duerkheim.de](http://www.bad-duerkheim.de)

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 4. Dezember 2023 18:26  
**An:** Müller, Petra <[petra.mueller@bad-duerkheim.de](mailto:petra.mueller@bad-duerkheim.de)>  
**Betreff:** [EXTERN]Stellungnahme zum FNP [REDACTED]

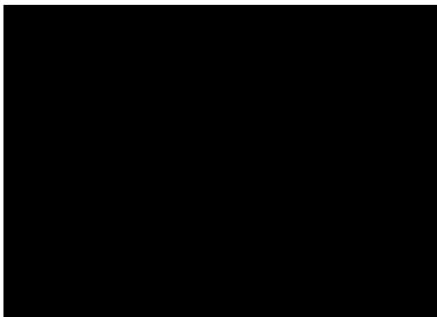
**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Hallo Frau Müller,

wie per Telefon bereits kurz angesprochen finden Sie anbei unsere Stellungnahme zum aktuellen Stand des FNP.

Ich möchte mich nochmals für die frühzeitigen und sehr offenen Gespräche bedanken!!  
Uns ist sehr bewusst das dies nicht selbstverständlich ist.

Bei Rückfragen oder anderen Themen melden Sie sich gerne jederzeit bei mir 😊



Stadtverwaltung Bad Dürkheim  
Sachgebiet 2.1  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim

Bad Dürkheim, den 04.12.2023

**Stellungnahme 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Dürkheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir heute als Weingut Stellung zu den aktuell geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes nehmen.

Zunächst möchten wir uns als angrenzendes Weingut bei der Stadtplanung bedanken, dass wir im Gespräch bereits früh einbezogen und gehört wurden.

Nach heutigem Planungsstand rückt die geplante Ausweisung des Flächennutzungsplanes nun doch sehr dicht an unser Bestandsweingut heran. Mit diesem Schreiben möchten wir um Prüfung bitten im westlichen Teil keine Rebflächen in Anspruch zu nehmen, da auch im betroffenen Gebiet von uns bewirtschaftete Flächen liegen. Um unseren heutigen Standort als „Weingut am Rande von Bad Dürkheim mitten im Rebenmeer“ weiterhin auch in Zukunft gerecht zu werden bitten wir um einen Grenzverlauf am östlich verlaufende Wirtschaftsweg. Auch haben wir zum heutigen Stand Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes von entstehenden Betrieben in der direkten Nähe, dies sollte zu gegebener Zeit geprüft werden. Im Zuge von Ausgleichsflächen bitten wir weiterhin, wie bereits persönlich besprochen, diese in den westlichen Teil der zukünftig betroffenen Flächen zu legen um somit auch eine „grüne Grenze“ zu unserem Bestandsbetrieb zu schaffen. Gerne sind auch wir als Weingut bereit vielleicht einen Teil zur Pflege der Ausgleichsfläche auf Absprache zu übernehmen.

Wir bedanken uns vorab und freuen uns weiterhin auf konstruktive Gespräche.

Bei Rückfragen melden Sie sich gerne jederzeit bei uns.

Mit Grüßen [REDACTED]

**Zorn, Maria**

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Dezember 2023 20:41  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** [EXTERN]Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP 2035 (5.Änderung)

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
in den letzten Wochen wurde ich immer wieder auf das Thema angestrebte Änderungen des Flächennutzungsplanes für den Ort Ungstein angesprochen. Was mich dazu bewegte, mir diesen Plan mal genauer anzuschauen und eine eigene Meinung zu den verschiedenen angestrebten Themen zu bilden.

Mit Verwunderung musste ich feststellen, dass in Ungstein am nördlichen Ortsende von Kallstadt kommend eine **Straßentrassse** für überregionalen Verkehr geplant wurde. Diese **Ortsumgehung** führt angrenzend an ein Vogelschutzgebiet durch das Biosphärenreservat in eine Anliegerstraße (Spielbergweg). Da ich zu dieser Baumaßnahme keine detaillierte Beschreibung in der Begründung des Bebauungsplans finden konnte, stellen sich für mich folgende Fragen.

1. Wieso kann eine Straßentrassse in dieser Lage ohne ökologisches Gutachten geplant werden? Oder liegt da schon eines vor?
2. Wie kann eine Ortsumgehung direkt an einem Wohngebiet entlang geleitet werden? Hier sind Mindestabstände zur Wohnbebauung einzuhalten.
3. Was rechtfertigt den Flächenverbrauch in einem landschaftlich wertvollen Gebiet unterhalb der überregional bekannten Römerkelter?
4. Die Straße ist meiner Meinung nach als verkehrslenkende Ortsumgehung geplant, wie passt dies zu dem geplanten Bau der B 271 "Neu"? **Ist diese Straße in diesem Zusammenhang eigentlich notwendig?**
5. Falls die B 271 "Neu" nicht umgesetzt wird, ist die geplante Ortsumgehung mit dem Bund abgestimmt?
6. Wird die Nutzung der B271 "Neu" tangiert? Der Verkehr nach Bad Dürkheim-Zentrum wird zwangsläufig den kürzeren Weg bevorzugen und nicht den Umweg über den Bruch nehmen.

Wurden hierzu Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben?  
7. Wer kommt für den massiven Wertverfall der anliegenden Gebäude an der Umleitungsstrecke auf? Der Bund? Da ja eine Bundesstraße verlegt wird.  
8. Inwieweit werden Lärmschutzmaßnahmen der Anlieger gefördert oder von wem?

Ich bitte um eine ausführliche und zeitnahe Stellungnahme Ihrerseits oder Sie nehmen die Baumaßnahme aus dem FNP 2035 (5.Änderung).

Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Zorn, Maria**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 8. Dezember 2023 21:48  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** [EXTERN]Stellungnahme zur 5. Änderung des FNP  
**Anlagen:** Stellungnahme Bleiche.docx

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie meine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans.

Freundliche Grüße

--

Diese E-Mail wurde von Avast-Antivirussoftware auf Viren geprüft.  
www.avast.com

[REDACTED]  
Ungstein, den 8.12.2023

Stadtverwaltung Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme bezieht sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf).

Die Umwandlung der bisherigen Grünfläche in ein Mischgebiet, um dort eine Bäckerei zu bauen, ist unzulässig. Es findet dadurch eine weitere Flächenversiegelung statt. Diese dient ausschließlich kommerziellen Interessen und beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB.

Aktuell handelt es sich um einen Außenbereich, der von Bebauung freizuhalten ist. Eine Änderung in Innenbereich widerspricht den Grundzügen des Baurechts.

Die geplante Änderung widerspricht dem vorbeugenden Hochwasserschutz (weniger Versickerungsfläche), dem Arten- und Bodenschutz und steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim vollkommen entgegen.

Der ausführlicheren Stellungnahme des Vereins „Rettet unsere Bleiche“ schließe ich mich ausdrücklich an.

Sollte dort eine Bäckerei gebaut werden, wird es zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Kundenverkehr geben. Die Unvernunft der Kunden beim Anfahren der Bäckerei und beim Parken kann täglich bei den bereits bestehenden Filialen der Bäckerei Sippel beobachtet werden. Es käme zur ständigen Kreuzung des Fußgänger- und Radwegs, was selbst bei nicht verkehrswidrigem Verhalten vollkommen abzulehnen ist. Wie bereits erwähnt, ist jedoch von häufigem verkehrswidrigem Verhalten auszugehen, was die Problematik verschärft.

Aus diesen Gründen bin ich gegen die Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

## Zorn, Maria

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 8. Dezember 2023 21:55  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** [EXTERN]Stellungnahme zur 5. Änderung des FNP  
**Anlagen:** Stellungnahme Bleiche C.docx

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie meine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

--  
Diese E-Mail wurde von Avast-Antivirussoftware auf Viren geprüft.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

[REDACTED]  
Ungstein, den 8.12.2023

Stadtverwaltung Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme bezieht sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf).

Die Umwandlung der bisherigen Grünfläche in ein Mischgebiet, um dort eine Bäckerei zu bauen, ist unzulässig. Es findet dadurch eine weitere Flächenversiegelung statt. Diese dient ausschließlich kommerziellen Interessen und beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB.

Aktuell handelt es sich um einen Außenbereich, der von Bebauung freizuhalten ist. Eine Änderung in Innenbereich widerspricht den Grundzügen des Baurechts.

Die geplante Änderung widerspricht dem vorbeugenden Hochwasserschutz (weniger Versickerungsfläche), dem Arten- und Bodenschutz und steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim vollkommen entgegen.

Der ausführlicheren Stellungnahme des Vereins „Rettet unsere Bleiche“ schließe ich mich ausdrücklich an.

Sollte dort eine Bäckerei gebaut werden, wird es zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Kundenverkehr geben. Die Unvernunft der Kunden beim Anfahren der Bäckerei und beim Parken kann täglich bei den bereits bestehenden Filialen der Bäckerei Sippel beobachtet werden. Es käme zur ständigen Kreuzung des Fußgänger- und Radwegs, was selbst bei nicht verkehrswidrigem Verhalten vollkommen abzulehnen ist. Wie bereits erwähnt, ist jedoch von häufigem verkehrswidrigem Verhalten auszugehen, was die Problematik verschärft.

Aus diesen Gründen bin ich gegen die Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]  
Ungstein, den 8.12.2023

Stadtverwaltung Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme bezieht sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf).

Die Umwandlung der bisherigen Grünfläche in ein Mischgebiet, um dort eine Bäckerei zu bauen, ist unzulässig. Es findet dadurch eine weitere Flächenversiegelung statt. Diese dient ausschließlich kommerziellen Interessen und beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB.

Aktuell handelt es sich um einen Außenbereich, der von Bebauung freizuhalten ist. Eine Änderung in Innenbereich widerspricht den Grundzügen des Baurechts.

Die geplante Änderung widerspricht dem vorbeugenden Hochwasserschutz (weniger Versickerungsfläche), dem Arten- und Bodenschutz und steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim vollkommen entgegen.

Der ausführlicheren Stellungnahme des Vereins „Rettet unsere Bleiche“ schließe ich mich ausdrücklich an.

Sollte dort eine Bäckerei gebaut werden, wird es zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Kundenverkehr geben. Die Unvernunft der Kunden beim Anfahren der Bäckerei und beim Parken kann täglich bei den bereits bestehenden Filialen der Bäckerei Sippel beobachtet werden. Es käme zur ständigen Kreuzung des Fußgänger- und Radwegs, was selbst bei nicht verkehrswidrigem Verhalten vollkommen abzulehnen ist. Wie bereits erwähnt, ist jedoch von häufigem verkehrswidrigem Verhalten auszugehen, was die Problematik verschärft.

Aus diesen Gründen bin ich gegen die Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet.

Freundliche Grüße

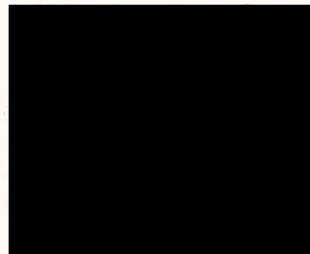
[REDACTED]



Bürgerinitiative Unsere Bleiche

Stadt Bad Dürkheim						I
08. Dez. 2023						II
						III
						IV
FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	BBH	SW	

111  
W



An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Unsere Zeichen  
paBad Dürkheim  
7. Dezember 2023

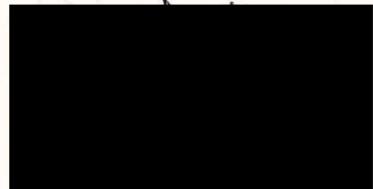
**Betrifft: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei senden wir Ihnen unsere Stellungnahme sowie die Unterschriften einer großen Zahl an Bürgerinnen und Bürgern vorwiegend aus Ungstein, die sich unserer Stellungnahme angeschlossen haben. Unsere Stellungnahme bezieht sich auf die auf der Homepage der Stadt Bad Dürkheim veröffentlichten Planunterlagen zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung). Darüber hinaus wurde die Beschlussvorlage Nr. 2022/0212/2.5 zur Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses vom 8.9.2022 über die künftige Nutzung der Fläche „An der Bleiche“ herangezogen.

Wir bitten um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen,



5.11.2023

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

---

### **Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

**Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:**

#### **1. Die Umwandlung in ein Mischgebiet mit dem Bauvorhaben einer Bäckerei ist nach BauGB unzulässig.**

Die Fläche an der Bleiche ist im gültigen FNP als Grünfläche mit Nutzungsart „Parkanlage“ ausgewiesen. Die Bezeichnung der Planänderung als „Neuausweisung einer gemischten Baufläche im zentralen Siedlungsbereich gelegen“ ist fehlerhaft. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und liegt innerhalb einer Siedlungszäsur. Auf der Gemarkung befindet sich als wertvoller Naturraum die Isenach. Darüber hinaus gibt es ein Wasserschutzgebiet, ein Heilquellschutzgebiet und eine Kaltluftschneise. Das Gebiet Bleiche liegt außerhalb der zusammenhängenden Bebauung.

Es handelt sich bei der Fläche aktuell um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Eine Bäckerei ist dort nicht zulässig.

Durch die Umwandlung der Nutzung Grünfläche in Baufläche mit der Errichtung der Bäckerei kommt es zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange Nach §35 (3) BauGB, und zwar in den folgenden Punkten:

- a) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans. Hier ist eine Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Durch den FNP Entwurf wird die Art der Nutzung geändert, weiteres Bauland ausgewiesen und Fläche versiegelt. Es kommt also zu einer Änderung von Außenbereich in Innenbereich“, was den Grundzügen des Baurechts widerspricht. Nach BauGB muss der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden.
- b) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, insbesondere dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Durch eine Bebauung wird Fläche für die Versickerung von Niederschlag verlorengehen.
- c) Das Vorhaben kann schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, was auch im Umweltbericht steht.
- d) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes werden beeinträchtigt,

- e) die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert wird beeinträchtigt.
- f) das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet.
- g) die Wasserwirtschaft und der Hochwasserschutz sind gefährdet, da das Gebiet in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III sowie einem Heilquellschutzgebiet Zone IV liegt.

Eine Bebauung an dieser Stelle ist nicht vertretbar. Die Bebauung im Außenbereich wird kritisch gesehen, da eine weitere Zersiedelung vermieden werden soll.

Aufgrund des Klimaschutzes, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes kommt der Bereich der Bleiche für Bebauung nicht in Frage. Vielmehr soll die Bleiche als Grünfläche und als Naherholungsfläche gesichert werden. Eine Bebauung würde zur Entwertung dieses Bereichs beitragen. Aufgrund der bestehenden Konflikte mit dem Hochwasserschutz und dem Wasserrecht ist keine nachhaltige Planung möglich.

## **2. Mängel im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2035 – Stand Vorentwurf**

Der Umweltbericht geht in Kapitel 3.4 auf den Ortsteil Ungstein ein, in Kapitel 3.4.1. N 11 auf Änderungen zur Bleiche.

Der Umweltbericht ist in den folgenden Punkten falsch:

### **a) Gebietscharakteristik**

Die Ausführung zur Gebietscharakteristik ist sehr knapp. Hier heißt es lediglich, dass es sich derzeit um eine Grünfläche handelt. Es wird nicht erwähnt, dass der geltende FNP eine Nutzung als „Parkanlage“ vorsieht.

Der FNP-Entwurf ändert die Nutzung als „Gemischte Baufläche“.

Dies stellt eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, die den Zielen des BauGB widerspricht, weil Außenbereich (nicht bebaubar) in einen Innenbereich (bebaubar) umgewandelt wird. Diese grundlegende Änderung der Nutzung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar und muss erläutert und begründet werden.

Die Aussagen, die aus der Sicht des ERP (Einheitlicher Regionalplan) Rhein-Neckar angeführt werden, sind nicht konkret genug für das Gebiet der Bleiche. Im Umweltbericht steht nur die Festlegung „Siedlungsflächen Wohnen, Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“. Die Schaffung von Bauland im Außenbereich wird nicht erwähnt.

Der Bau einer Bäckerei steht den Zielen der Regionalplanung entgegen und verstößt somit gegen § 1 (4) BauGB wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Bei der Bleiche kommen im Sinne der Regionalplanung mehrere Funktionen zusammen, die für eine Freihaltung sprechen, und zwar handelt es sich um

- Einen überschwemmungsgefährdeten Bereich,
- Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Klima (Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahnen),

- Ein landschaftsprägendes und landschaftsgestaltendes natürliches Element (Gewässerrand),
- ein Gebiet, das dem Schutz unzerschnittener Landschaftsteile dient,
- eine siedlungsgliedernde Freifläche zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklung, sowie
- um einen kulturhistorischen Zusammenhang überörtlicher Ausprägung (durch den Standort der alten Bleiche, der für Bad Dürkheim, evtl. den gesamten Landkreis einmalig ist)

Laut Regionalplan sollen damit „für die Region oder einzelne Teilläume charakteristische, das Landschaftsbild dominierende und nachhaltig prägende Elemente und Gesamtanlagen vor einer Beeinträchtigung durch heranrückende Besiedlung geschützt und dauerhaft erhalten werden.“ (MRN – Metropolregion Rhein Neckar (2023): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Zugang online: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>). Die Bleiche ist ein solcher charakteristischer Teilraum.

### b) Alternativenprüfung

Die Aussagen zur Alternativenprüfung sind unzureichend und werfen viele Fragen auf. Das neue Mischgebiet verstößt gegen geltendes Baurecht. Für die Bürgerinnen und Bürger soll transparent dargestellt werden, was die konkreten Planungen der Stadt sind, welches Ausmaß sie haben, und warum eine Fläche im Außenbereich dafür geeignet erscheint.

Es bestehen bereits zwei Bäckereien in Ungstein (Filiale Sippel im Ortskern Wormser Straße und Backstube und Filiale Sippel in der Karl-Kück-Str.). Die Versorgung mit einer Bäckerei ist gesichert.

Seitens der Bevölkerung und auch der Jugendlichen hat sich im Rahmen der Dorfmoderation für Ungstein der Wunsch nach einer Gestaltung der Bleiche als Spiel- und Erholungsfläche ergeben. Die Versorgung Ungstein mit Bäckern ist sehr gut. Insbesondere der Standort im Ortskern ist sehr wertvoll für die Nahversorgung. Worin liegt konkret der Bedarf an einer Bäckerei?

Die Stadt soll erläutern, welche Alternativen geprüft wurden. Die Alternativenprüfung ist insgesamt intransparent und nicht akzeptabel.

**c) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Im Umweltbericht wurde eine mögliche Beeinflussung der Schutzgüter geprüft.

Schutzgut ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Was die Artennachweise betrifft, sollten folgende Arten ergänzt werden: Fledermaus, Buntspecht einschließlich Spechthöhle (geschützt nach BNatschG) sowie im Gewässer Isenach: Flusskrebs (geschützt nach FFH Richtlinie). Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere geschützte Arten insbesondere Wildvögel (Eichelhäher, Eisvogel, ...) dort vorkommen. Eine Kartierung der vorkommenden Arten fehlt.

Die Einstufung des Konfliktpotenzials hinsichtlich des Schutzguts ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist falsch, es muss statt „mittel“ „hoch“ angeführt werden.

Schutzgut Wasser:

Die Einschätzung des Konfliktpotenzials für das Schutzgut Wasser wurde als „mittel bis hoch“ eingestuft, obwohl sich hier eindeutige Konflikte mit Blick auf die bestehende Hochwassergefährdung (Lage direkt an der Isenach) sowie ein Heilquellschutzgebiet ergeben.

Die Einstufung ist von „Mittel bis hoch“ auf „hoch“ zu korrigieren.

Schutzgut Mensch:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nach § 1 (6) Nr. 7c hat eine geringes Konfliktpotenzial ergeben, obwohl hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Während der Bauphase wird eine temporäre Verkehrsbelastung prognostiziert. Durch das Vorhaben Bäckerei am Standort Bleiche wird es allerdings dauerhaft zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen. Dies wird insbesondere zu einer Gefährdung der FußgängerInnen und vor allem von RadfahrerInnen führen durch Verkehr, der aufgrund der Anlieferung von Material/Rohstoffen sowie Kundenverkehr zum und vom Gewerbebetrieb erzeugt wird. Dieser Verkehr wird einen wichtigen Schulweg zum Schulzentrum kreuzen, was nicht nur SchülerInnen aus Ungstein, sondern auch aus den umliegenden Gemeinden Kallstadt, Herxheim am Berg, Weisenheim am Berg, Weisenheim am Sand, Freinsheim und Erpolzheim betrifft. Die Gefährdung ist für die SchülerInnen unzumutbar.

Die Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere auf die Gesundheitsgefährdung von Kindern durch die Beeinträchtigung des Fahrradverkehrs zum Schulzentrum sowie den Verlust des ortstypischen Charakters der Bleiche als Landschaft infolge einer Bebauung mit einer Großbäckerei soll im Bericht ergänzt werden.

Das Konfliktpotenzial soll von „gering“ auf „hoch“ korrigiert werden.

## Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 (6) Nr. 7d hat keine Kulturgüter erwähnt. Jedoch ist mit dem Ort Bleiche und dem Häuschen an der Isenach ein Kulturgut betroffen und es sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Das Häuschen an der Bleiche ist vielen älteren BewohnerInnen von Ungstein bekannt als der Ort an dem am Ufer der Isenach Wäsche gewaschen oder gebleicht wurde. Später wurden hier Schafe geschoren. Das Häuschen ist von historischem Wert sowie der Ort, der zusammen mit dem Flusslauf ein Ensemble von kulturhistorischer Bedeutung nicht nur für Ungstein, sondern ganz Bad Dürkheim bildet. Die kulturhistorische Bedeutung des Freiraums „An der Bleiche“ als Erinnerungsort für Ungstein würde durch die Umwidmung zu Bauland verloren gehen – Ungstein besitzt nicht viele solcher Orte.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter sind entsprechend zu erläutern und als „hoch“ einzustufen.

## Vermeidung von Emissionen:

Die Prüfung der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nach § 1 (6) Nr. 7e ist nicht erfolgt. Die Lärmbelastung der AnwohnerInnen wird durch den Betrieb der Großbäckerei und den Verkehr durch Anlieferung von Material sowie Kundenverkehr erheblich zunehmen, insbesondere, da der Gewerbebetrieb bereits nachts mit seiner Arbeit beginnen wird. Zur tatsächlichen Ermittlung der zu erwartenden Emissionen des Betriebs fehlt ein Gutachten.

## 3. Dorferneuerung

Der Bau der Bäckerei am Ortsrand und die damit verbundene Verlagerung der Filiale aus dem Dorfkern steht den Zielen der Dorferneuerung entgegen. Der Ortskern, in dem viele Leerstände bestehen, wird dadurch weiter an Bedeutung verlieren und wichtige Funktionen aus dem historischen Kern werden an den Rand bzw. in den Außenbereich verlagert.

## 4. Stadtgestalt/Ortsbild

Am Standort befindet sich eine wertvolle Grünfläche. Es handelt sich um eine historische und ortsbildprägende Ortseingangssituation in Verbindung mit der Isenach, die dem dörflichen Charakter von Ungstein entspricht. Durch die Bebauung mit der Bäckerei würde diese einzigartige Situation verloren gehen.

## 5. Wertminderung der an das neue Mischgebiet angrenzenden Grundstücke

Die von der Nutzung betroffenen BewohnerInnen befürchten eine **Wertminderung** ihrer Grundstücke durch einen Gewerbebetrieb. Durch die Umwidmung des Geländes von Außenbereich in Mischgebiet verschlechtert sich die Lage und somit der Wert der Grundstücke, da sie sich nunmehr in Ortslage und nicht mehr in Ortsrandlage befinden.

## **6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen**

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutztem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“ (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim, S. 13).

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## **7. Zusammenfassende Einschätzung**

Ich bin aus den o.g. Gründen gegen die Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“. Der Standort ist für Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet.

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)  
Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			16.11.23	
2.			"	
3.			17.11.23	
4.			17.11.23	
5.			17.11.23	
6.			17.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
7.			17.11.23	
8.			18.11.23	
9.			18.11.23	
10			18.11.23	
11			18.11.23	
12			"	
13			18.11.23	
14			18.11.23	
15			18.11.23	
16			21.11.23	
17			21.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
18			21.11.23	
19			21.11.23	
20			21.11.23	
21			23.11.23	
22			23.11.23	
23			23.11.23	
24			24.11.23	
25			u	
26			25.11.23	
27			02.12.23	
28			02.12.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
29			19.11.2023	
30			19.11.2023	
31			19.11.2023	
32			19.11.23	
33			19.11.23	
34			19.11.23	
35			19.11.23	
36			19.11.23	
37			19.11.23	
38			19.11.23	
39			19.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
40			25.11.23	
41			25.11.23	
42			25.11.23	
43			25.11.23	
44			25.11.23	
45			25.11.23	
46			25.11.23	
47			25.11.23	
48			25.11.23	
49			25.11.23	

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			25.11.23	
2.			25.11.23	
3.			25.11.23	
4.			25.11.23	
5.			25.11.23	
6.			25.11.23	

*Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de*

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
7.			15. 11. 2023	
8.			18. 11. 23	
9.			22. 11. 23	
10			5. 12. 23	
11			5. 12. 23	
12				
13				
14				
15				
16				
17				

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
18			28.11.23	
19			28.11.23	
20			25.11.23	
21			1.	
22			II	
23			III	
24			IV	
25			V	
26			VI	
27			VII	
28			VIII	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
29			25.11.23	
30			11	
31			25.11.23	
32			28.11.23	
33			28.11.23	
34			30.11.23	
35			01.12.23	
36			02.12.23	
37			02.12.23	
38			02.12.23	
39			02.12.23	

*Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de*

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
40			30.11.23	
41			30.11.23	
42			1.12.23	
43			2.12.23	
44			2.12.23	
45			2.12.23	
46			2.12.23	
47			2.12.23	
48			2.12.23	
49			2.12.23	

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			02.12.23	
2.			02.12.23	
3.			02.12.23	
4.			02.12.23	
5.				
6.			2.12.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - [www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
7.			2.12.27	
8.			2.12.23	
9.			2.12.22	
10			2.12.22	
11			5.12.23	
12			6.12.23	
13			6.12.23	
14			6.12.23	
15				
16				
17				

*Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de*

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
18			2.12.23	
19			01.12.23	
20			u	
21			u	
22			2.12.23	
23			2.12.23	
24			2.12.23	
25				v
26				
27				
28				

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			18.11.23	
2.			h	
3.			25.11.23	
4.			N 03.12.23	
5.			o	
6.			7.12.23	

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)  
Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			17.11.23	
2.			17.11.23	
3.			18.11.23	
4.			18.11.23	
5.			18.11.23	
6.				

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
7.			17.11.23	
8.			17.11.23 Eberf	
9.			21.11.23	
10.			21.11.23	
11.			29.11.23	
12.			29.11.23	
13.			01.12.23	
14.			01.12.23	
15.			01.12.23	
16.			✓	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - [www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
17.			18/11/2023	
18.			18/11/2023	
19.			18/11/2022	
20.			18/11/23	
21.			20.11.23	
22.			20.11.23	
23.			20.11.23	
24.			20.11.23	
25.			20.11.23	
26.			20.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - <a href="http://www.unsere-bleiche.de">www.unsere-bleiche.de</a>				
	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
27.			20.11.23	
28.			20.11.23	
29.			20.11.23	
30.			S	
31.			20.11.23	
32.			20.11.23	
33.			21.11.23	
34.			22.11.23	
35.			22.11.23	
36.			27.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - [www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
37.			23.11.23	
38.			23.11.23	
39.			24.11.23	
40.			24.11.23	
41.			24.11.23	
42.			24.11.23	
43.			25.11.23	
44.			25.11.23	
45.			26.11.23	
46.			26.11.23	
47.			26.11.23	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - [www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
48			27.11.2023	
49			29.11.2023	
50			01.12.2023	
51			2.12.23	
52			2.12.23	
53				/
54				
55				
56				
57				

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**  
Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			25.11.23	
2.			25.11.23	
3.			25.11.23	
4.			1.12.23	
5.			2.12.23	
6.			2.12.23	

*Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de*

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
7.			2.12.23	211
8.			02.12.23.	
9.			1.12.23	
10			2.12.23	
11			2.12.23	
12			2.12.23	
13			2.12.23	
14			02.12.23	
15			- " -	
16			02.12.23	
17			04.12.23	

*Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 - www.unsere-bleiche.de*

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
29			04.12.23	
30			4.12.23	
31			4.12.23	
32			04.12.2023	
33			4.12.23	
34			4.12.23	
35				
36				
37				
38				
39				

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)  
Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			07.11.23	
2.			08.11.23	
3.			08.11.23	
4.			13.11.23	
5.			16.11.23	
6.				

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)  
Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.			9.12.2023	
2.			16.12.2023	
3.			16.12.2023	
4.			16.12.2023	
5.				
6.				

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

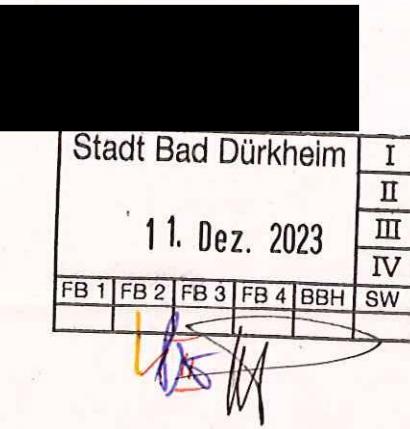
**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht sehe ich Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:

[www.unsere-bleiche.de](http://www.unsere-bleiche.de)

**Hiermit schließe ich mich der beiliegenden Stellungnahme vom 5.11.2023 an.**

	Name und Vorname	Adresse	Datum	Unterschrift
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	25.12.2023	[REDACTED]
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	25.12.2023	[REDACTED]
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	25.12.2023	[REDACTED]
4.	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
5.				
6.				



An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Unsere Zeichen  
pa

Bad Dürkheim  
8. Dezember 2023

**Betreff:**

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung). Von Seiten der Bürgerinitiative 'Unsere Bleiche' haben Sie bereits eine Stellungnahme mit Listen von Unterschriften erhalten. In meiner Stellungnahme habe ich die wesentlichen Punkte der Bürgerinitiative ebenfalls aufgegriffen und diese noch spezifiziert bzw. ergänzt.

Ich bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen,

An die Stadt Bad Dürkheim  
Stadtplanungsamt  
Mannheimer Str. 24  
67098 Bad Dürkheim

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Unsere Zeichen  
pa

Bad Dürkheim  
8. Dezember 2023

---

### **Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2035 (5. Änderung)**

In den vergangenen Wochen habe ich mich ausführlich und intensiv mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans beschäftigt. Viele Nachbarn und BewohnerInnen von Ungstein und Bad Dürkheim haben mich dazu angesprochen.

Dabei zeigt sich: Die Menschen haben ein gestiegenes Bewusstsein für Klimaanpassung, für Landschafts- und Naturschutz, für den Verlust von Grünflächen und Freiräumen, von Einzelbäumen und Grünland, sorgen sich um Luftverschmutzung, Frischluft und nicht zuletzt aufgrund der verheerenden Ereignisse in 2020 auch für den Hochwasserschutz.

**Die folgenden Punkte beziehen sich auf N 11 Neuausweisung einer Fläche in Ungstein (S. 119 FNP 2035 Vorentwurf). Die Verfasserin sieht im FNP-Entwurf bzw. dem dazugehörigen Umweltbericht Unklarheiten bzw. Fehler, die eine weitere Erläuterung oder Korrektur durch die planaufstellende Behörde (Stadt Bad Dürkheim) erfordern:**

**1. Die Umwandlung in ein Mischgebiet mit dem Bauvorhaben einer Bäckerei ist nach BauGB unzulässig.**

Die Fläche an der Bleiche ist im gültigen FNP als Grünfläche mit Nutzungsart „Parkanlage“ ausgewiesen. Die Bezeichnung der Planänderung als „Neuausweisung einer gemischten Baufläche im zentralen Siedlungsbereich gelegen“ ist fehlerhaft, da sich das Gebiet im Außenbereich der Gemeinde befindet und innerhalb einer

Siedlungszäsur liegt. Auf der Gemarkung befindet sich als wertvoller Naturraum der Flusslauf der Isenach sowie ein Wasserschutzgebiet, ein Heilquellenschutzgebiet und eine Kaltluftschneise. Das Gebiet Bleiche nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang des Ortsteils teil. Dies ergibt sich daraus, dass das Grundstück nicht an vorhandene Bebauung angrenzt und von der Topographie her höher liegt als die Umgebung.

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um Außenbereich nach § 35 BauGB, der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich regelt. Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten außer es handelt sich um privilegierte Vorhaben nach § 35 (A) Bau GB. Dies ist im Falle einer Bäckerei nicht gegeben.

Durch die Umwandlung der Nutzung Grünfläche in Baufläche mit der Errichtung der Bäckerei kommt es zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange Nach §35 (3) BauGB, und zwar in den folgenden Punkten:

- a) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans. Hier ist eine Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Durch den FNP Entwurf wird die Art der Nutzung geändert, weiteres Bauland ausgewiesen und Fläche versiegelt. Es kommt also zu einer Änderung von Außenbereich in Innenbereich“, was den Grundzügen des Baurechts widerspricht. Nach BauGB muss der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden.
- b) Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, insbesondere des Wasserrechts; es handelt sich um eine im Sinne des v vorbeugenden Hochwasserschutzes hochsensible Fläche. Eine Bebauung an dieser Stelle mit einem Gewerbebetrieb (Bäckerei) erhöht das Gefahrenpotenzial, da weitere Fläche für Versickerung von Niederschlag verlorengeht.
- c) Das Vorhaben kann schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, was auch im Umweltbericht konstatiert ist.
- d) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes werden beeinträchtigt,
- e) die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert wird beeinträchtigt, da hier ein einzigartiges Ensemble das den Charakter dieses einen urbanen Waldes aufweist besteht.
- f) das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet, t. Das durch Bebauung zerstört würde.
- g) die Wasserwirtschaft und der Hochwasserschutz sind gefährdet, da das Gebiet laut in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III sowie einem Heilquellenschutzgebiet Zone IV liegt.

Eine Bebauung an dieser Stelle ist nicht vertretbar. Die Durchführung des Vorhabens im Außenbereich wird kritisch gesehen, da im Sinne kompakter Siedlungsstrukturen eine weitere Zersiedelung zu vermeiden ist.

Aufgrund des Klimaschutzes, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes kommt der Bereich der Bleiche für bauliche Tätigkeiten

nicht in Frage. Vielmehr gilt es, den Bereich als Grünfläche und als Naherholungsfläche zu sichern. Jegliche Entwicklung würde zur Entwertung dieses Bereichs beitragen. Aufgrund der bestehenden Restriktionen aus Hochwasserschutz und Wasserrecht ist keine nachhaltige Planung möglich.

## **2. Mängel im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2035 – Stand Vorentwurf**

Der Umweltbericht geht in Kapitel 3.4 auf den Ortsteil Ungstein ein, in Kapitel 3.4.1. N 11 auf Änderungen zur Bleiche.

Der Umweltbericht weist eine große Zahl an Mängeln auf, die im Folgenden genannt werden sollen und die es zu berichtigen gilt:

### **a) Gebietscharakteristik**

Die Ausführung zur Gebietscharakteristik ist sehr knapp gehalten. Hier heißt es lediglich, dass es um derzeit um eine Grünfläche handelt; die im geltenden FNP ausgewiesene Nutzung als „Parkanlage“ wird nicht genannt. Hinsichtlich der Neuausweisung wird die Nutzung als „Gemischte Baufläche“ genannt. Hier wird nicht erwähnt, dass damit eine grundsätzliche Nutzungsänderung erfolgt, die den Zielen des BauGB widerspricht, indem Außenbereich in einen Innenbereich (bebaubar) umgewandelt wird. Diese grundlegende Zieländerung ist für die der Fläche mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden und bedarf einer konkreten und ausführlichen Erläuterung und Begründung.

Die Aussagen, die hinsichtlich des ERP (Einheitlicher Regionalplan) Rhein-Neckar angeführt werden, sind zu unspezifisch für das Gebiet der Bleiche. Im Umweltbericht heißt es bezüglich der regionalplanerischen Festlegungen „Siedlungsflächen Wohnen, Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“. Diese Aussage ist zu unspezifisch angesichts der Schaffung von Bauland im Außenbereich.

Das Vorhaben Bäckerei steht den Belangen der Regionalplanung aus folgenden Gründen entgegen und verstößt somit gegen § 1 (4) BauGB wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Das Gebiet ist im Rahmen der Regionalplanung Bestandteil eines Regionalen Grünzugs. Hierzu sagt der Einheitliche Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar (MRN 2023):

*Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. Regionale Grünzüge sind von Bebauung freizuhalten*

*In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau. (*

*Regionale Grünzüge sind zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die unterschiedlichen ökologischen Funktionen, naturschonenden und nachhaltigen Nutzungen, der Erholung sowie dem Kulturlandschaftsschutz dienen.*

*Anmerkung: Eine Bäckerei ist, wie bereits unter Punkt 1 erläutert, kein privilegiertes Vorhaben und somit nicht zulässig im Außenbereich. Bei dem Standort Bleiche kommen im Sinne der Regionalplanung mehrere Funktionen zusammen, die für eine Freihaltung sprechen, und zwar handelt es sich um*

- Einen überschwemmungsgefährdeten Bereich,
- Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Klima (Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahnen),
- Ein landschaftsprägendes und landschaftsgestaltendes natürliches Element (Gewässerrand),
- ein Gebiet, das dem Schutz unzerschnittener Landschaftsteile dient,
- eine siedlungsgliedernde Freifläche zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklung, sowie
- um einen kulturhistorischen Zusammenhang überörtlicher Ausprägung (durch den Standort der alten Bleiche, der für Bad Dürkheim, evtl. den gesamten Landkreis einmalig ist)

Laut Regionalplan sollen damit „für die Region oder einzelne Teilräume charakteristische, das Landschaftsbild dominierende und nachhaltig prägende Elemente und Gesamtanlagen vor einer Beeinträchtigung durch heranrückende Besiedlung geschützt und dauerhaft erhalten werden.“

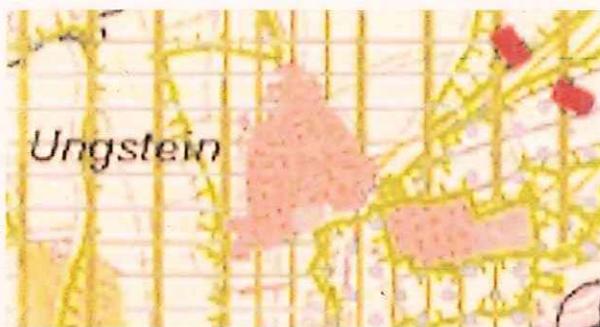
Der durch die Regionalen Grünzüge festgelegte Ausschluss von entgegenstehenden Nutzungen ist gleichzeitig wirksamer Boden- und Flächenschutz.

Die Bindungen durch die Festlegung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren bestehen vornehmlich in einem generellen Freihaltegebot.

Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren Wohnaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig.

Raumbedeutsame nicht privilegierte Einzelvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigen regelmäßig die Funktion von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren und sind daher ausgeschlossen.

Auszug Kartenteil ERP Rhein-Neckar:



Auszug: Erläuterung der Planzeichen zum ERP

### Regionale Freiraumstruktur

	Regionaler Grünzug (Z)	(PS 2.1.1)
	Grünzäsur (Z)	(PS 2.1.2)
	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)	(PS 2.2.1.2)
	Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G)	(PS 2.2.1.3)
	Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Z)	(PS 2.2.3.2)
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G)	(PS 2.2.3.3)
	Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z)	(PS 2.2.5.2)
	Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G)	(PS 2.2.5.3)

### b) Alternativenprüfung

Die Aussagen zur Alternativenprüfung sind unzureichend und werfen viele Fragen auf. Angesichts der erheblichen baurechtlichen Verstöße durch das ausgewiesene Mischgebiet mit Bauvorhaben Bäckerei ist transparent für die Öffentlichkeit darzulegen, was die konkreten Planungen sind, welches Ausmaß sie haben, und warum eine Fläche im Außenbereich dafür geeignet erscheint.

Es bestehen bereits zwei Bäckereien in Ungstein (Filiale Sippel im Ortskern Wormser Straße und Backstube und Filiale Sippel in der Karl-Kück-Str.). Die Versorgung mit einer Bäckerei ist somit gesichert. Inoffiziell wurde seitens der Presse (Rheinpfalz Artikel vom 9.10.2022) und von VertreterInnen des Ortsbeirats Ungstein mehrfach der Wunsch der Firma Sippel nach einer Vergrößerung und Standortverlagerung kommuniziert. Konkrete Pläne umfassen demnach die Errichtung einer Großbäckerei (Produktion, Verkauf und Gastronomie) auf 900 m<sup>2</sup>. Diese Planung gilt es offenzulegen. Der im FNP Entwurf verwendete Begriff „Bäckerei“ trägt dem Ausmaß des Vorhabens nicht Rechnung. Aussagen aus dem Ortsbeirat, dass das Gelände der Bleiche im Besitz der Stadt ist, sind nicht akzeptabel und ersetzen keine Alternativenprüfung. Wirtschaftliche Interessen von einzelnen Firmen können keinesfalls ausschlaggebend sein für erhebliche Eingriffe in Umwelt, Natur, Landschaft, Klima und Siedlungsbild.

Seitens der Bevölkerung und auch der Jugendlichen hat sich im Rahmen der Dorfmoderation für Ungstein der Wunsch nach einer Gestaltung der Bleiche als Spiel- und Erholungsfläche ergeben. Die Versorgung Ungstein mit Bäckern ist sehr gut. Insbesondere der Standort im Ortskern ist sehr wertvoll für die Nahversorgung. Es ist transparent darzulegen, worin konkret der Bedarf an einer Bäckerei liegt, da Standorte mit/für Filialen vorhanden sind.

Des Weiteren könnten aktuelle Leerstände in Ungstein für eine Nutzung Café geprüft werden. Es könnte im Rahmen des FNP Baurecht für das Gasthaus des TV Ungstein in der Honigsäckelstr. geschaffen werden, um dort wieder dauerhaft eine Gastronomie zu ermöglichen. Die Firma Zeller hatte am Friedhof Ungstein eine Nutzung für ein Café errichtet. Es handelt sich um einen Standort, der traditionell durch ein Blumengeschäft gut angenommen wurde und in exponierter Lage ist. Auch hier sollte eine Nutzung ermöglicht werden anstelle eines Leerstands. Das ‚Haus Panorama‘ im Alten Dürkheimer Weg steht seit Jahren leer und könnte einer neuen Nutzung weichen.

Angesichts der Leerstände im Hotel- und Gastronomiegewerbe in Ungstein und der insgesamt schwierigen Situation in diesem Gewerbe ist von einer neuen Bebauung mit Bäckerei/Café am Standort Bleiche dringend abzuraten.

Dadurch könnten erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie am Standort Bleiche entstehen würden, vermieden werden. Es ist darzulegen, wieso die Stadt nicht die Nutzung von Leerständen als Alternativen mit den geringsten Umweltauswirkungen in Betracht zieht.

Die Alternativenprüfung ist insgesamt intransparent und nicht akzeptabel.

### c) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Hinsichtlich der Schutzgüter wurde eine Prüfung nach § 1 (6) Nr. 7a, b und durchgeführt.

Schutzbau, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Nach § 1 (6) Nr. 7a sind hinsichtlich der Artennachweise folgende Arten zu ergänzen: Fledermaus, Buntspecht einschließlich Spechthöhle (geschützt nach BNatschG) sowie im Gewässer Isenach: Flusskrebs (geschützt nach FFH Richtlinie). Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere geschützte Arten insbesondere Wildvögel (Eichelhäher, Eisvogel, ...) dort vorkommen. Eine Kartierung der vorkommenden Arten ist durchzuführen. Der Verweis auf das LANIS-System ist ungenau.

Die Einstufung des Konfliktpotenzials hinsichtlich des Schutzbau, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist falsch, es muss statt „mittel“ „hoch“ angeführt werden.

Schutzbau Wasser:

Die Einschätzung des Konfliktpotenzials hinsichtlich des Schutzbau Wasser wurde als „mittel bis hoch“ eingestuft, obwohl sich hier eindeutige Konflikte mit Blick auf die

bestehende Hochwassergefährdung (Lage direkt an der Isenach) sowie ein Heilquellschutzgebiet HQ 100 ergeben.

Die Einstufung ist von „Mittel bis hoch“ auf „hoch“ zu korrigieren.

#### Schutgzut Mensch:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nach § 1 (6) Nr. 7c hat eine geringes Konfliktpotenzial ergeben, obwohl hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Während der Bauphase wird eine temporäre Verkehrsbelastung prognostiziert. Durch das Vorhaben Bäckerei am Standort Bleiche wird es allerdings dauerhaft zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen. Dies wird insbesondere zu einer Gefährdung der FußgängerInnen und vor allem von RadfahrerInnen führen durch Verkehr, der aufgrund der Anlieferung von Material/Rohstoffen sowie Kundenverkehr zum und vom Gewerbebetrieb erzeugt wird. Dieser Verkehr wird einen wichtigen Schulweg zum Schulzentrum kreuzen, was nicht nur SchülerInnen aus Ungstein, sondern auch aus den umliegenden Gemeinden Kallstadt, Herxheim am Berg, Weisenheim am Berg, Weisenheim am Sand, Freinsheim und Erpolzheim betrifft. Die Gefährdung ist für die SchülerInnen unzumutbar.

Ein weiterer Aspekt wurde nicht berücksichtigt: Das Umweltbundesamt kommt in einer Publikation zu Leitlinien zum Umgang mit dem Schutgzut Mensch zu der Einschätzung, dass eine intakte Landschaft für die Gesundheit des Menschen relevant ist (Umid 2 , 2014, S. 42). Dies ist insbesondere für die vulnerable Gruppe der Kinder der Fall, die im Zuge der Covid-19 Pandemie erheblich unter Einschränkungen gelitten hat. Hierbei wird das sog. Konzept der Therapeutischen Landschaften zugrunde gelegt, das den konventionellen Bewertungsrahmen des Schutgzutes Landschaft erweitert. Damit ergibt sich ein Begründungsrahmen, um auch gesundheitsgefährdende Aspekte von Planungen für die Gesundheitsfolgenabschätzung berücksichtigen zu können.

Die Prognose der Auswirkungen auf das Schutgzut Mensch, insbesondere auf die Gesundheitsgefährdung von Kindern durch die Beeinträchtigung des Fahrradverkehrs zum Schulzentrum sowie den Verlust des ortstypischen Charakters der Bleiche als therapeutische Landschaft infolge einer Bebauung mit einer Großbäckerei ist zu ergänzen. Das Konfliktpotenzial ist von „gering“ auf „hoch“ zu korrigieren.

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Eine Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 (6) Nr. 7d hat keine Kulturgüter erwähnt. Jedoch ist mit dem Ort Bleiche und dem Häuschen an der Isenach ein Kulturgut betroffen und es sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Das Häuschen an der Bleiche ist vielen älteren BewohnerInnen von Ungstein bekannt als der Ort an dem am Ufer der Isenach Wäsche gewaschen oder gebleicht wurde. Später wurden hier Schafe

geschoren. Das Häuschen ist von historischem Wert sowie der Ort, der zusammen mit dem Flusslauf ein Ensemble von kulturhistorischer Bedeutung nicht nur für Ungstein, sondern ganz Bad Dürkheim bildet. Die kulturhistorische Bedeutung des Freiraums „An der Bleiche“ in seiner Gesamtheit als Ensemble, und als Erinnerungsort für Ungstein würde durch die Umwidmung zu Bauland verloren gehen – Ungstein besitzt nicht viele solcher Orte. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter sind entsprechend zu erläutern und als „hoch“ einzustufen.

#### **Vermeidung von Emissionen:**

Die Prüfung der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nach § 1 (6) Nr. 7e ist nicht erfolgt. Die Lärmbelastung der AnwohnerInnen wird durch den Betrieb der Großbäckerei und den Verkehr durch Anlieferung von Material sowie Kundenverkehr erheblich zunehmen, insbesondere, da der Gewerbebetrieb bereits nachts mit seiner Arbeit beginnen wird. Zur tatsächlichen Ermittlung der zu erwartenden Emissionen des Betriebs ist ein Gutachten anzufertigen.

#### **3. Dorferneuerung**

Der Bau des Gewerbebetriebs am Ortsrand und die Verlagerung der Filiale aus dem Dorfkern steht den Zielen der Dorferneuerung entgegen, da das Gebiet im Ortskern, in dem viele Leerstände bestehen, weiter an Bedeutung verliert und wichtige Funktionen aus dem historischen Kern an den Rand bzw. in den Außenbereich verlagert werden. In der Karte sind die bestehenden Leerstände in Ungstein nicht eingezzeichnet. Dies ist zu ergänzen.

#### **4. Stadtgestalt/Ortsbild**

Am Standort befindet sich ortsbildprägendes Grün. Es handelt sich um eine historische und ortsbildprägende Ortseingangssituation in Verbindung mit der Isenach, die dem dörflichen Charakter von Ungstein entspricht. Durch die Bebauung mit der Großbäckerei würde diese einzigartige Situation verloren gehen.

#### **5. Wertminderung der an das neue Mischgebiet angrenzenden Grundstücke**

Die von der Nutzung betroffenen BewohnerInnen befürchten eine Wertminderung ihrer Grundstücke durch einen Gewerbebetrieb. Durch die Umwidmung des Geländes von Außenbereich in Mischgebiet verschlechtert sich die Lage und somit der Wert der Grundstücke, da sie nunmehr in Ortslage und nicht mehr in Ortsrandlage befinden.

## **6. Die Bebauung der Bleiche steht den Klimaschutzz Zielen der Stadt Bad Dürkheim entgegen**

Im Jahr 2019 hat die Stadt Bad Dürkheim ei integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt (Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim

Dieses nennt als eines der Ziele der Stadt einen „geringen Flächenverbrauch sowie klimafreundliche Landnutzung, z.B. Erhalt und Förderung von extensiv genutzttem Dauergrünland und eine naturschutzgerechte Pflege und Nutzung von städtischen Flächen, insbesondere der Kompensationsflächen“

(Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019; Kurstadt Bad Dürkheim), S. 13

Insbesondere soll die der Erhalt und Stärkung der Artenvielfalt und die Förderung nachhaltiger Flächenvielfalt erreicht werden.

Die Fläche an der Bleiche stellt einen wertvollen, regionaltypischen Lebensraum dar. Es handelt sich um eine der wenigen nicht-landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in Ungstein, die in eine Frischluftschneise in West-Ost-Richtung sichert. Die Bleiche trägt damit in besonderer Weise mit ihrer Vielfalt und der zum Klimaschutzkonzept der Stadt bei. Eine Bebauung mit einer Bäckerei steht den Klimaschutzz Zielen entgegen.

## **7. Zusammenfassende Einschätzung:**

Von einer Umwandlung des Gebiets Bleiche in Ungstein von der bestehenden Gebietskategorie „Grünfläche (Parkanlage)“ zu „Mischgebiet“ ist aus den o.g. Gründen abzusehen. Der Standort ist für jegliche Bebauung, auch in Form der Nutzung einer Bäckerei, ungeeignet und daher von Bebauung freizuhalten.

## **Anhang: Quellenverzeichnis**

Baum Consult und Egler und Partner (2019): integriertes Klimaschutzkonzept für die Kurstadt Bad Dürkheim 2019 im Auftrag der Kurstadt Bad Dürkheim.

Knetschke, Th. und Claßen, Th. (2014): Leitlinien Schutzbau Menschliche Gesundheit – Für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren für die Arbeitsgemeinschaft Menschliche Gesundheit der UVP-Gesellschaft e.V; Publikationen des Umweltbundesamtes.

MRN – Metropolregion Rhein Neckar (2023) Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Zugang online: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>