

# Unsere Bleiche



Die Stadt Bad Dürkheim plant die **Bebauung** des Gebiets **an der Bleiche** in Ungstein.

Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) ist das Gebiet als Mischgebiet mit künftiger Nutzung durch einen Gewerbebetrieb ausgewiesen.

Wir bitten um Ihre Mitwirkung!

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf können Stellungnahmen bis zum 8.12. bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim eingereicht werden.

Die Beteiligung wurde im Amtsblatt angekündigt und der genaue Planentwurf kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Ihre Stellungnahme mit Unterschrift ist wichtig, um unsere Bleiche zu erhalten!

## **Warum soll unsere Bleiche erhalten bleiben?**

**Die Bebauung der Bleiche mit Gewerbe beeinträchtigt unsere Natur, unsere Kinder, unsere Lebensqualität, unser Ungstein:**

### **Unsere Natur:**

- Unnötige Versiegelung von freien Flächen
- Zusätzliche Hochwassergefahr (Wasserschutzgebiet)
- Geschützte Arten werden gefährdet (Fledermaus, Specht)
- Gefährdet Klimaschutz (Frischlufzufuhr)
- Abholzen von Bäumen
- Potentielle Freisetzung von Altlasten und Schadstoffen
- ...

### **Unser Ungstein:**

- Der typische Ortseingang und das Ortsbild werden zerstört
- Bleiche gehört zum Kulturerbe von Ungstein
- Einzige Parkanlage wird zerstört
- Neubau einer Bäckerei produziert noch mehr Leerstand im Ortskern, anstelle diesen zu reduzieren
- Verlagerung des Angebots vom Innen – in den Außenbereich
- ...

### **Unsere Kinder:**

- Unsere Kinder wollen und brauchen einen Spielplatz, keinen Gewerbebetrieb.
- Der Weg zu Schulen und Kindergärten wird zur Gefahr
- Naturerlebnis geht verloren
- Freiflächen für Klimaschutz und Frischluft werden verbaut
- Die Chance auf die Gestaltung des Parks wird vertan
- ...

### **Unsere Lebensqualität:**

- Lärm durch Lieferverkehr und den Gewerbebetrieb
- Wertverlust der Grundstücke durch Gewerbebetrieb
- Dauerhafte Geruchsbelästigung
- Verkehrsbelastung und mehr Baustellen
- Probleme durch Parken, An- und Abfahrtsverkehr mit dem Auto für Ortsfremde
- ...

**Sie haben mehrere Möglichkeiten, Ihre Stellungnahme abzugeben:**

**Wie reiche ich meine Stellungnahme ein?**

1. Sie können die **Musterstellungnahme**, die diesem Schreiben beiliegt, unterschreiben und bei der Stadtverwaltung von Bad Dürkheim einreichen.
2. Sie können eine **eigene Stellungnahme schreiben** (und gerne Bausteine aus unserer Stellungnahme oder der Graphik verwenden).
3. Sie können in der **Unterschriftenliste** zu dieser Stellungnahme unterschreiben. Bitte kontaktieren Sie uns dafür per E-Mail an [info@unsere-bleiche.de](mailto:info@unsere-bleiche.de) oder telefonisch (Herr Tresch, Tel. 0171-7684410).

**Wo und bis wann reiche ich meine Stellungnahme ein?**

Ihre Stellungnahme können Sie **in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 08.12.2023** bei der Stadt Bad Dürkheim einreichen (per Post, per E-Mail oder persönlich).

**Per Post/persönlich:** Adresse: Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Stadtplanungsamt, Mannheimer Str. 24, 67098 Bad Dürkheim

**Per E-Mail:** [stadtplanung@bad-duerkheim.de](mailto:stadtplanung@bad-duerkheim.de).

Bitte auf der Stellungnahme **Absender, Datum und Unterschrift nicht vergessen**.

**Wer kann eine Stellungnahme einreichen?**

Lassen Sie alle Familienmitglieder über 18 Jahre eine Stellungnahme ausfüllen und unterschreiben. Jede Stimme zählt!

**Wer kann mir weitere Auskunft geben?**

Weitere Auskunft erteilt gerne Ihr Team zum Erhalt unserer Bleiche

Karina Pallagst  
Raum- und Umweltplanerin

Helmut Tresch  
Unternehmer

Für weitere Informationen und Anfragen: [info@unsere-bleiche.de](mailto:info@unsere-bleiche.de)

**Der folgende Text ist die Musterstellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2035 gegen die geplante Überbauung unserer Bleiche in Ungstein.**

Sie können ihn gerne unterschreiben und bei der Stadtverwaltung einreichen. Sie können ihn gerne an Familienmitglieder, Nachbarn und weitere Personen weiterleiten.

Selbstverständlich kann der Text abgewandelt und auf Ihre ganz persönliche Situation bezogen verändert werden. Weitere Argumente sind wünschenswert.

## **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 Heilquellenschutzgebiet 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 Heilquellenschutzgebiet 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.

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 Heilquellenschutzgebiet 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 ein 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 Klimaschutzzielen 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 Klimaschutzzielen 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.