

**Stadt Gau-Algesheim**

**Bebauungsplan  
„In der Wollsgasse II“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der  
Stadt Gau-Algesheim  
und der  
Wohnen im Steinert GmbH

---



**Stadt Gau-Algesheim**  
**vertreten durch die**  
**Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim**  
Hospitalstraße 22  
55435 Gau-Algesheim  
Telefon: 06725 910-0  
Fax: 06725 910-110  
E-Mail: [info@vg-gau-algesheim.de](mailto:info@vg-gau-algesheim.de)

Erstellt durch

---



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH**

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36158 - 0  
Telefax: 0631 / 36158 - 24  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Kaiserslautern, 18.03.2021

## 1 Einführung

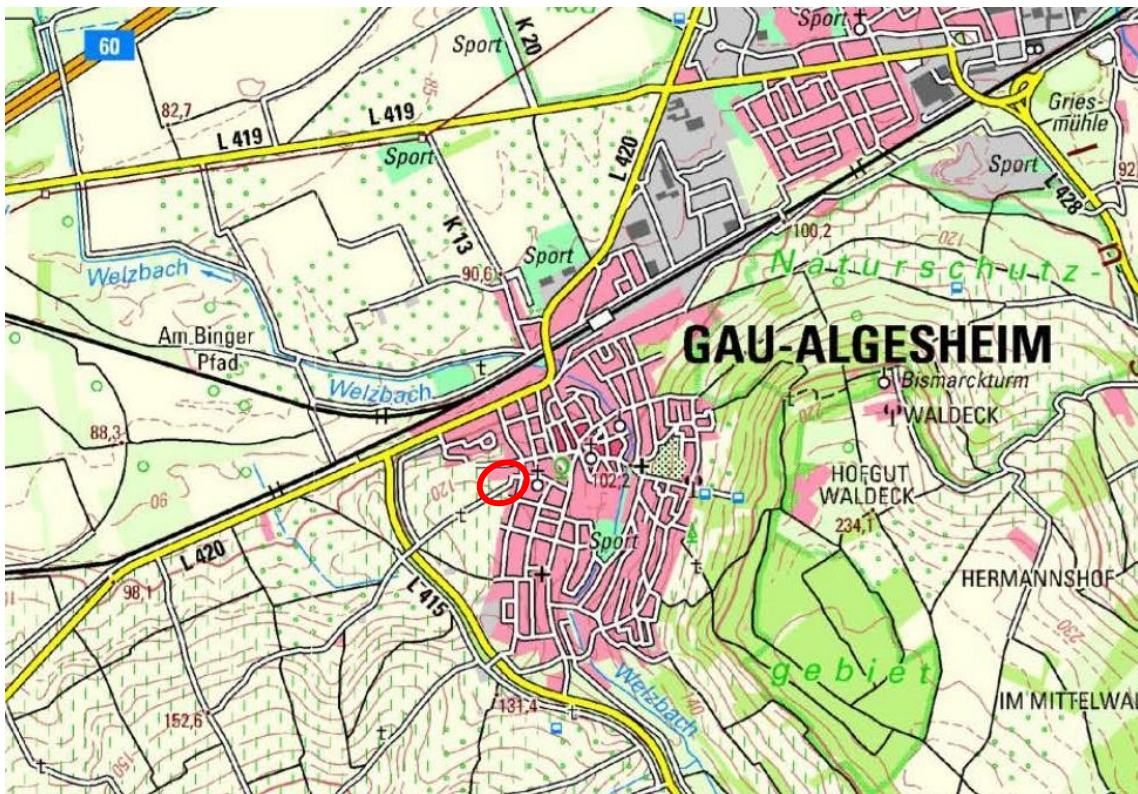
Der Stadtrat von Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wollgasse II“ i.v.m. mit Änderungsbeschluss zum Geltungsbereich vom 27.09.2017 sowie 26.09.2018 gefasst. In der Sitzung vom 24.02.2021 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.03.2021 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit wie nachfolgend dargelegt gegliedert:

- Darlegung des Anlasses der Planaufstellung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren,
- zusammenfassende Darlegung der wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren und Wiedergabe der relevanten Ergebnisse aus der bauleitplanerischen Abwägung, welche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten,
- Erläuterung, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

## 2 Anlass der Planaufstellung



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Stadtgebiet Gau-Algesheim (Quelle: LANIS RLP)

In der Stadt Gau-Algesheim besteht Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen. Die Gesellschaft „Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG“ ist mit dem Vorhaben an die Stadt herantreten, eine gemeinschaftliche seniorengerechte Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zu errichten. Die Stadt hat sich nach umfänglicher Standortsuche dafür ausgesprochen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Projekt auf der Fläche südlich des bestehenden Altenwohnheims der Caritas realisiert werden kann.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht selbst stellt ein gesondertes Kapitel der Planbegründung dar.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die landespflegerische Bewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage von Begehungen des Plangebietes und der Auswertung von Luftbildern (Abfrage LANIS RLP) sowie der Abfrage einschlägiger Fachinformationssysteme und Fachgutachten (u.a. Fachbeitrag Naturschutz, Fachbeitrag Artenschutz).

Die durchgeführte Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass kein Umweltschutzgut derart beeinträchtigt wird, dass eine Bebauung als nicht realisierbar angesehen wird. Die wesentlichsten Eingriffe wurden in einer Neuversiegelung von Boden sowie dem Verlust von Gehölzstrukturen mit negativen Auswirkungen auf die Potentiale Boden, Wasser sowie Arten / Biotope gesehen.

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden jedoch entsprechende landespflegerische Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahme M 1 - Erhalt der Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Maßnahme M 2 - Gestaltung der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme M 3 - Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme M 4 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme M 5 - Anbringung von Nisthilfen und Quartierkästen

Weiterhin wurden folgende Hinweise bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotope in den Bebauungsplan übernommen:

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Beschränkung der Rodungszeiten, Anbringung von Nisthilfen)
- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG: Kreuzkrötenkonzept (Willigalla – Ökologische Gutachten, 02/2021)
- Reduzierung von Störwirkungen / Förderung des Wiedehopfs (Willigalla – Ökologische Gutachten, 07/2019)
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

## 4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

### 4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

#### 4.1.1 Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs im Zeitraum 22.10.2018 bis zum 05.11.2018 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei Eingaben ein, die im Folgenden zusammengefasst sind. „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden. Dargestellt werden lediglich die Inhalte, die das Bebauungsplanverfahren „In der Wollsgasse II“ betreffen.

- Stellungnahme 1

*Hinweise, die zu einer Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*

*Hinweise zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zu den verkehrlichen Auswirkungen (Folge: Beauftragung eines Bodengutachtens, das auch die Aspekte des Grundwasserspiegels und der Versickerung betrachtet, Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen (betrifft insbesondere Bebauungsplan Im Steinert, 1. Abschnitt“)*

- Stellungnahme 2

*Hinweis zur Anzahl an Stellplätzen, der keine Ergänzung der Planung bedingte*

- Stellungnahme 3

*Hinweise zur Auslegungsfrist sowie zum Bedarf an betreuten Wohnungen, die jedoch keine Ergänzung der Planung bedingten*

#### 4.1.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 09.10.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Fristsetzung 05.11.2018 aufgefordert.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Abwasserzweckverband „Untere Selz“

*Hinweise, die zu einer Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*

*Hinweis, dass Anschluss des Überlaufs aus der geplanten Rückhaltemulde sowie Einleitung von Außenbereichswasser an bzw. in das vorhandene Mischwassersystem entspricht nicht den vorrangigen Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes entspricht (Folge: Überarbeitung und Abstimmung des Entwässerungskonzepts)*

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
*keine Bedenken*
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück  
*keine Bedenken*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz  
*Hinweise, die zu einer Ergänzung der Planung führten:  
Aufnahme von Hinweisen zum Vorgehen im Falle archäologischer Befunde*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte  
*Hinweise, die zu einer Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:  
Aufnahme von Hinweisen zur Anzeige von Baugrundbohrungen und Erdarbeiten, zur In-Kennntnis-Setzung beauftragter Firmen sowie zu rechtlichen Grundlagen*
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen / Bauleitplanung  
*Anregungen, die nicht geteilt wurden*
  - Anregung, weitere Aussagen zur inneren Erschließung zu treffen (es handelt sich lediglich um einen Eigentümer, die die Erforderlichkeit wird nicht gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit des Bauherrn)
  - Anregungen zur Anordnung der Stellplätze (im Plan dargestellte Nutzung stellt lediglich eine Möglichkeit der Anordnung der Stellplätze dar, Anordnung obliegt der Planung des Bauherrn)
  - Anregungen zu einer differenzierte Höhenfestsetzung (Festhalten an der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NHN)*Hinweise und Anregungen, die zu folgenden Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*
  - Landespflege und Naturschutz: Anregung zur Pflanzung von drei Einzelbäumen in der südlichen Maßnahmenfläche als Ersatz für die abgängigen Habitatbäume (wird übernommen)
  - Bodenschutz und Niederschlagswasserentsorgung: Hinweise auf die grundsätzliche Erlaubnispflicht bei gezielter Einleitung von Niederschlagswasser, auf erforderliche Untersuchungen angesichts der Lage im vermuteten Hangrutschgebiet, auf Baugrunduntersuchungen und auf die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen, Anregungen zum Umgang mit Außengebietswasser, zur Niederschlagswasserkonzeption und zu Regenwasserversickerungsanlagen. In der Folge wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, ein Bodengutachten beauftragt, das Entwässerungskonzept sowie der Umgang mit dem Außengebietswasser mit den Fachbehörden abgestimmt.
  - Abfallwirtschaft: Aufnahme eines Hinweises auf Bereitstellung der Abfallbehälter zu den Abfuhrterminen an der Erschließungsstraße
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
*Hinweise, die zu einer Ergänzung der Planung führten:  
Aufnahme von Hinweisen zum Themenbereich Bergbau / Altbergbau, Lage des Plangebiets auf Rutschmasse (Berücksichtigung im Bodengutachten), Hinweis auf Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsplans (Interessen der Rohstoffsicherung) bei der Suche nach Kompensationsflächen*
- Landesbetrieb für Mobilität Worms  
*keine Bedenken*
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey  
*Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:  
Hinweis darauf, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden sollen (wurde bereits berücksichtigt, Ausgleichsflächen Ökokonto Gau-Algesheim, auf denen keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet) sowie auf den Grenzabstand von 5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen, der in der vorliegenden Planung eingehalten wird.*
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz  
*Hinweise und Anregungen / Bedenken, die zu einer Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen führten:*
  - Hinweise zum Umgang mit Außengebietswasser (Folge: Einarbeitung in Entwässerungskonzept)
  - Hinweise auf evtl. hohe Kupferbelastung aufgrund weinbaulicher Vornutzung (Folge: Beauftragung Bodengutachten)

- Bitte um Mitteilung auffälliger Befunde oder weitere Informationen sowie Hinweise auf Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (Folge: Aufnahme als Hinweise in den Bebauungsplan)

- Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH

*Aufnahme der abgegebenen Hinweise bezüglich Löschwassermenge und -entnahmemöglichkeiten, zu Druckerhöhungsanlagen für private Bauherren sowie zu Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen in den Bebauungsplan*

- Westnetz GmbH

*keine Bedenken*

## 4.2 Förmliches Verfahren

### 4.2.1 Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 17.09.2020 bis zum 16.10.2020 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Eingaben ein, die im Folgenden zusammengefasst ist. „Kursiv“ geschrieben eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

- Stellungnahme 1

*Hinweise und Anregungen, die nicht geteilt wurden:*

- Hinweis auf planungsrechtliche Nicht-Erforderlichkeit des Bebauungsplans, da die Erschließung nicht gesichert ist und damit der Bebauungsplan ungeeignet ist, die Planungsziele zu erreichen (Erschließung ist über Hauptzufahrt im Osten gesichert, weitere mögliche Erschließung im Westen)
- Vereinigung der Verfahren "In der Wollsgasse II" mit dem Bebauungsplanverfahren "Im Steinert" zu einem Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Erschließung sowie zu deren einheitlichen und rechtssichere Abrechnung (Ziel ist zügige Verfahrensgestaltung, Erschließung s.o., Abrechnung der Erschließung ist nicht Regelungsgegenstand der Bebauungsplanung)
- Festsetzung einer öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 5 m im Osten (Errichtung der Erschließung als private Erschließungsanlagen, Sicherung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Gestattungsvertrag zur Nutzung des Regenrückhaltebeckens, Sicherung der Funktionalität des Regenrückhaltebeckens, 3,5 m breite Zufahrt wurde vom Vorhabenträger geplant und zwischen dem Vorhabenträger sowie der Stadt abgestimmt)
- Einbeziehung und Überplanung des für die Zufahrt genutzten Teilbereichs des Bebauungsplans „In der Wollsgasse“ (Fläche wird bereits als Zufahrt für bestehendes Altenheim genutzt, privatrechtliche Regelung wird als ausreichend angesehen)
- Prüfung der Erforderlichkeit der Festsetzung von 4 Vollgeschossen als Obergrenze (wird angesichts der Festsetzung der Gebäudehöhe nicht als erforderlich angesehen)
- Festsetzung alleinige Zulässigkeit von Flachdächern mit bis zu 5 Grad Neigung und intensiver Dachbegrünung (Erfordernis zur Einschränkung der Dachformen wird vorliegend nicht gesehen, entscheidend für die gestalterische Einbindung wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe angesehen).
- Ausschluss von Dachaufbauten über Flachdachflächen (Verweis auf bestehender Regelung im Bebauungsplan zu Dachaufbauten, getroffene Einschränkung wird als ausreichend angesehen, gänzlicher Ausschluss würde die Umsetzung des Vorhabens unverhältnismäßig erschweren)

### 4.2.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 16.10.2020 abzugeben.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- **Abwasserzweckverband "Untere Selz"**  
*keine Bedenken*
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
*keine Bedenken*
- **Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rheinland-Pfalz**  
*keine Bedenken*
- **EWR Netz GmbH**  
*keine Bedenken*
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte**  
*Hinweise, die keine Ergänzung bzw. Änderung der Planung bedingten*  
*hier: Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung, Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen erfolgte bereits nach der frühzeitigen Beteiligung*
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz**  
*Hinweise, die keine Ergänzung bzw. Änderung der Planung bedingten*  
*hier: Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung, Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen erfolgte bereits nach der frühzeitigen Beteiligung*  
*Hinweis, der zu einer Ergänzung der Planunterlagen (Hinweise) führte:*  
*Empfehlung einer geomagnetische Voruntersuchungen zur Erhöhung der Planungssicherheit (Folge: Aufnahme als Hinweis in die Planunterlagen)*
- **Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen / Bauleitplanung**  
*Anregungen, die nicht geteilt wurden*
  - *Anregung, weitere Aussagen zur inneren Erschließung zu treffen (es handelt sich lediglich um einen Eigentümer, die die Erforderlichkeit wird nicht gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit des Bauherrn)*
  - *Anregungen zu einer differenzierte Höhenfestsetzung (Festhalten an der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NHN)**Hinweise und Anregungen, die zu folgenden redaktionellen Ergänzungen der Planung führten:*
  - *Zusätzlich zur textlichen Festsetzung der zu pflanzenden drei Einzelbäumen ergänzende Festsetzung in der Planzeichnung*
  - *Klarstellende Benennung der Ökokontoflächen (Ergänzung der Angaben von Gemarkung, Flur und Parzellen des Ökokontos in den Textfestsetzungen, Aufnahme der externen Ausgleichsflächen als Planteil B in die Planzeichnung)**Hinweise, die keine Ergänzung bzw. Änderung bedingten*  
*hier: Verweis auf Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde sowie des Abfallwirtschaftsbetriebs der frühzeitigen Beteiligung, Würdigung dieser Stellungnahmen erfolgte bereits nach der frühzeitigen Beteiligung*
- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**  
*Hinweis, der zu einer Ergänzung der Planung (Hinweis) führte:*  
*Hinweis, keine Durchführung einer Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau sowie Empfehlung einer weiteren Beteiligung eines Baugrundgutachters (Aufnahme als Hinweis in die Planunterlagen)*
- **Landesbetrieb Mobilität Worms**  
*keine Bedenken*



- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz; Dienststelle Alzey  
*Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:  
Hinweis darauf, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden sollen (wurde bereits berücksichtigt, Ausgleichsflächen Ökokonto Gau-Algesheim, auf denen keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet) sowie auf den Grenzabstand von 5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen, der in der vorliegenden Planung eingehalten wird.*
- Stadtverwaltung Ingelheim, Amt für Bauen und Planen  
*keine Bedenken*
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz  
*Abwasserbeseitigung: keine Bedenken  
Bodenschutz: keine Bedenken*
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH  
*Hinweise, die keine Ergänzung bzw. Änderung bedingen  
hier: Verweis auf Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen erfolgte bereits nach der frühzeitigen Beteiligung*
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück  
*Hinweise, die keine Ergänzung bzw. Änderung bedingen  
hier: Notwendigkeit einer Fläche für eine Transformatorstation, dies wird als nicht erforderlich angesehen, da Trafostationen als Nebenanlagen zugelassen werden können sowie da der Geltungsbereich lediglich ein Grundstück umfasst.*

## 5 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In der Stadt Gau-Algesheim besteht Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen. Die Gesellschaft „Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG“ ist mit dem Vorhaben an die Stadt herantreten, eine gemeinschaftliche seniorengerechte Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zu errichten.

Die Stadt hat sich nach umfänglicher Standortsuche dafür ausgesprochen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Projekt auf der Fläche südlich des bestehenden Altenwohnheims der Caritas realisiert werden kann.

Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Weiterhin stellt die geplante Nutzung einer gemeinschaftlichen und seniorengerechten Wohnanlage eine unmittelbare Verknüpfung zum nördlich gelegenen Caritas Altenzentrum her.

Alternative Standorte sowie Flächenpotentiale im Bestand innerhalb des Stadtgebiets stehen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstücksgröße und der Zielsetzung der Planung, nicht zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan werden daher die Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage geschaffen.

Der vorliegende Geltungsbereich war bislang überwiegend noch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Lediglich ein Teilbereich der Parzellen 384 und 385, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, lag bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Wollsgasse“.

Stadt Gau-Algesheim  
Rathaus Marktplatz 1  
55435 Gau-Algesheim

Gau-Algesheim, den ..... Michael König (Stadtbürgermeister)