



Stadt Gau-Algesheim

**Bebauungsplan
„Im Steinert, 1. Abschnitt“**

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



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

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
Web 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
Web: www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, 28.04.2022

1 Einführung

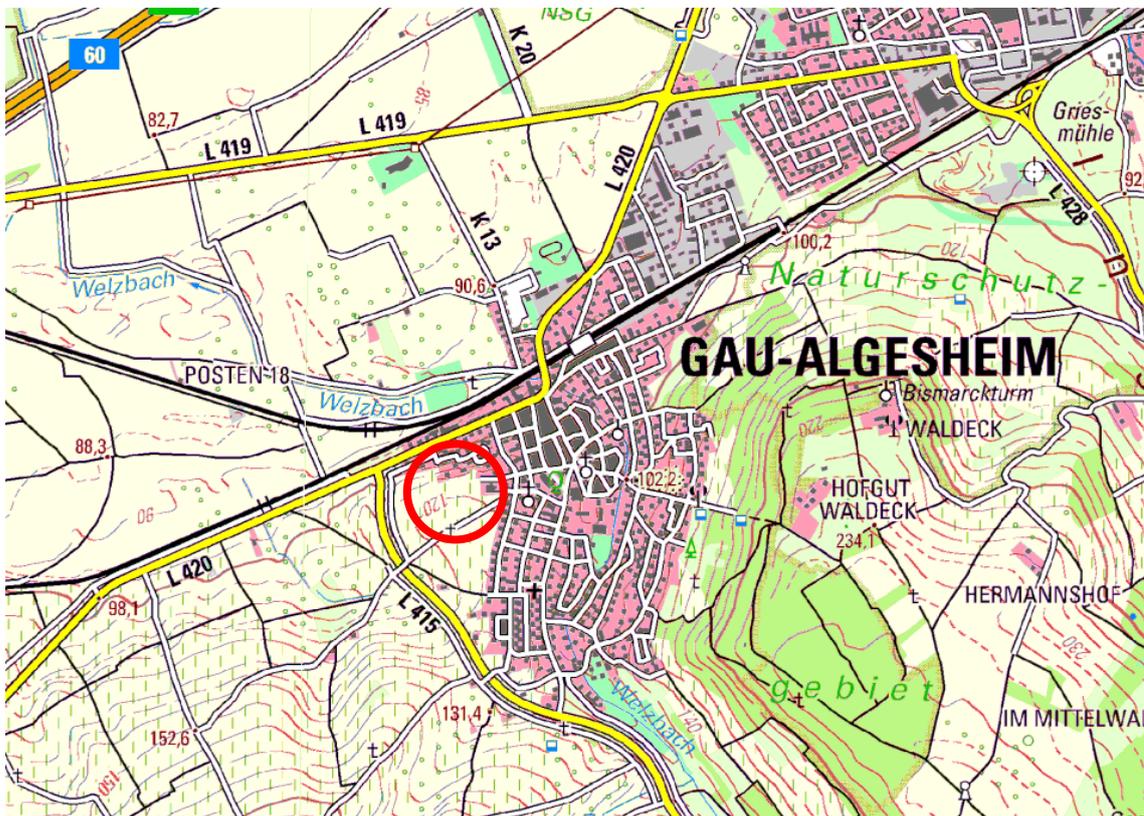
Der Stadtrat von Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ gefasst, mit Beschlüssen vom am 25.01.2017, 27.09.2017, 26.09.2018, 26.02.2020, 30.09.2020 und 24.03.2021 wurde der Geltungsbereich erweitert. In der Sitzung vom 25.04.2022 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.04.2022 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 2022)

Die Stadt Gau-Algesheim ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Wohnbauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht unverändert eine sehr starke Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime aber auch nach Wohnungen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den heutigen bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können, beabsichtigte die Stadt Gau-Algesheim daher, das im nachfolgenden Plan dargestellte Gebiet "Im Steinert, 1. Abschnitt" einer Bebauung zuzuführen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (BBP)

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Gau-Algesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Steinert, 1. Abschnitt“ beschlossen.

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 einen gesonderten Teil der Planbegründung dar (Begründung Teil B).

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- sowie Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

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

Naturschutz zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ sowie Artenschutzgutachten).

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 der Vorbereitung einer Neuversiegelung derzeit unversiegelter „Landwirtschaftlicher Flächen“ gesehen, was letztendlich Auswirkungen u.a. auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Kleinklima des Plangebietes haben wird.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie weitere landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält zudem auch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sowie zum Schutz und zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Maßnahme M 1 - Erhalt des Gehölzbestandes
- Maßnahme M 2 - Pflanzung von Straßenbäumen
- Maßnahme M 3 - Gestaltung der Baugrundstücke
- Maßnahme M 4 - Begrünung der Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken (Nutzungsschablone B und E)
- Maßnahme M 5 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden)
- Maßnahme M 6 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen)
- Maßnahme M 7 - Begrünung der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Maßnahme M 8 - Begrünung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich

- Vermeidung der Auswirkung von Gehölzrodungen auf die Fauna
- Regelung der Bauzeiten
- Bauzeitenbeschränkung (Blaufügelige Ödlandschrecke)
- Maßnahmen gemäß Wiedehopfkartierung (Willigalla Ökologische Gutachten)
 - M1 Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung
 - M2 Vermeidung von Blendwirkungen
 - M3 Vermeidung der Störungen durch Erholungssuchende
 - M4 Installation von Nisthilfen
- Maßnahmen gemäß Kreuzkrötenkartierung (Willigalla Ökologische Gutachten)
 - Schutzmaßnahmen
 - S1 Erhalt vorhandener Reproduktionshabitate
 - Vermeidungsmaßnahmen
 - V1 Aufstellen eines Amphibienzauns
 - V2 Regelung der Bauzeiten

V3 Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat

V4 Umweltbaubegleitung

- Vorgezogene Artenschutzmaßnahme
- CEF 1 Anlage eines Ausweichhabitates für die Kreuzkröte

Weitere Maßnahmen im Geltungsbereich

- Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke
- Dachbegrünung

Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen

- Ökokonto „Gau-Algesheimer Kopf“
- Maßnahme M_{ex} 1 – „Im Trappenschießer“

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 19.10.2018 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 sechs Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden war. Nachfolgend „kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Stellungnahme 1

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

- Befürchtung einer stärkeren Verschattung der im Nordwesten angrenzenden bestehenden Gebäude (Folge: im Nordwesten des Geltungsbereichs Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,50m sowie Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 3m nach Süden)
- Aufnahme eines Hinweises bezüglich der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers nach Norden

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Anregung der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Straße „Im Steinert“ (Kommentierung: nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs)
- Anregung einer konkreten Festsetzung zur Gestaltung einer Grünzone am nördlichen Geltungsbereichsrand (Kommentierung: Planung liegt Konzeption zur landschaftsgerechten Einbindung des Neubaugebiets zu Grunde, Grünstreifen zwischen Gärten der geplanten und bestehenden Bebauung wird als nicht erforderlich angesehen)

- Anregung der Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken (Kommentierung: Ergebnis der Abstimmung des Entwässerungskonzepts noch ausstehend, ggf. Anpassung der Festsetzungen bei Änderung des Entwässerungskonzepts)
 - Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Geltungsbereich (Kommentierung: angesichts der Gebietsgröße, der Größe der erforderlichen Ausgleichflächen, der Zielsetzung der Planung sowie unter ergänzender Würdigung der Baulandpreise erfolgt Ausgleich großteils auf externen Flächen)
- **Stellungnahme 2**
- Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Bedenken bezüglich Hangstabilität im Nordosten, Befürchtung einer stärkeren Verschattung der im Nordosten angrenzenden Gebäude, Anregungen zur geplanten Bebauung der Grundstücke, Frage nach Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel, Anregung der Niederschlagsversickerung vor-Ort (Folge: Beauftragung eines Bodengutachtens u.a. zu Aspekten Hangstabilität, Grundwasserspiegel sowie Versickerungsfähigkeit, ggf. Anpassung der Planung, Ergänzung eines Hinweises zur Gestaltung der nördlichen Grundstücksgrenze bezüglich Niederschlagswasserableitung)
 - Hinweis auf verkehrliche Auswirkungen (Folge: Beauftragung einer verkehrsplanerischen Stellungnahme)
 - Hinweis auf Veränderung des Mikroklimas in der Innenstadt (Kommentierung: Verweis auf Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima, erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima in der Innenstadt sind nicht zu erwarten, Folge: Aspekt wird im Umweltbericht vertieft)
 - Anregung auf Ergänzung des Artenschutzgutachtens (Folge: Verwaltung beauftragt ergänzende Untersuchung hinsichtlich Wiedehopf)
- Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Hinweis auf Landung Rettungshubschrauber (Kommentierung: kein festgelegter Notlandeplatz, Fläche dient nicht der Erreichbarkeit weiterer Flächen des Stadtgebiets)
- Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden
- Anregung zur Bepflanzung oberhalb der Hangkante zur Hangsicherung (Kommentierung: Hang ist als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung festgesetzt, Notwendigkeit von Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücke wird nicht gesehen)
 - Festsetzung eines Fußwegs zwischen Bestand und Neuplanung (Kommentierung: Bestehender Weg wird verlegt und schließt an bestehenden Wirtschaftsweg an, eine Abgrenzung zwischen Hang und geplanter Bebauung wird als nicht erforderlich angesehen)
- **Stellungnahme 3**
- Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Hinweis auf Hangbereich im Nordosten bezüglich Hangstabilität, Bewuchs sowie Lebensraum für Tiere (Kommentierung: Erhaltungsfestsetzung für Hangbereich, Folge: Beauftragung Bodengutachten)
 - Anregung auf Ergänzung des Artenschutzgutachtens (Folge: Verwaltung beauftragt ergänzende Untersuchung hinsichtlich Wiedehopf)
- **Stellungnahme 4**
- Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Befürchtung einer stärkeren Verschattung der im Nordwesten angrenzenden Gebäude (Folge: im Nordosten des Geltungsbereichs Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,50m sowie Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 3m nach Süden)
 - Befürchtung von Schallreflektionen des Bahnverkehrs (Folge: Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme)
 - Hinweis auf Frischluftzufuhr für Stadtgebiet (Kommentierung: Verweis auf Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima, erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima in der Innenstadt sind nicht zu erwarten, Folge: Aspekt wird im Umweltbericht vertieft)
- Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Anregung der Festsetzung einer Grünzone am nördlichen Geltungsbereichsrand (Kommentierung: Planung liegt Konzeption zur landschaftsgerechten Einbindung des Neubaugebiets zu Grunde, Grünstreifen zwischen Gärten der geplanten und bestehenden Bebauung wird als nicht erforderlich angesehen)
 - Anregung der Festsetzung einer maximalen Höchstgeschwindigkeit (Kommentierung: nicht Gegenstand eines Bebauungsplans)

- Stellungnahme 5

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

- Anpassung der Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen in der Art, dass die bestehende Halle auf einem Grundstück steht

- Stellungnahme 6

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

- kritische Betrachtung der Festsetzungen insbes. des Maßes der baulichen Nutzung (Kommentierung: Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Gebot der Rücksichtnahme werden ausreichend berücksichtigt)
- Anmerkung Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Altenheims werden verhindert (Kommentierung: Erweiterung ist mit den geplanten Festsetzungen möglich)
- Befürchtung einer Lärmbelästigung und Gefährdung der Bewohner des Altenheims durch die vorliegende Planung (Kommentierung: Befürchtung wird nicht geteilt)
- Verweis auf Standortalternativen (Kommentierung: Angesichts der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sowie angesichts der naturschutzfachlichen Restriktionen bestehen keine weiteren Potenzialflächen für Wohnbaunutzung vergleichbarer Größenordnung)

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 BauGB 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“

keine Bedenken

- 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 folgender Ergänzung der Planung führten

- Aufnahme des Hinweises, dass keine archäologischen Funde bekannt sind, ein Vorhandensein aber nicht ausgeschlossen werden kann
- Aufnahme von Hinweisen auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte

Hinweise, die zu folgender Ergänzung der Planung führten

- Aufnahme von Hinweisen auf zu erwartende erdgeschichtliche Funde
- Aufnahme von Hinweisen auf die Anzeige von Erdarbeiten und Baugrundbohrungen, auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden sowie zur In-Kennntnis-Setzung beauftragter Firmen

- Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen / Bauleitplanung

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

- Untere Landesplanungsbehörde: Festsetzung von Anbauverboten an der nördlichen Gebietszufahrt, Ergänzende Erläuterung zu unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in der Begründung, Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen

- Untere Naturschutzbehörde: Korrektur der Festsetzungen zu Bäumen im Bereich des Bebauungsplans „In der Sandkauf“, Ergänzung Hinweis auf Maßnahme zur Bauzeitenbeschränkung sowie auf Umweltbaubegleitung, Anpassung der Pflanzlisten
- Untere Wasserbehörde: Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit der Fachbehörde, Betrachtung Umgang mit Außengebietswasser, Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im vermuteten Hangrutschgebiet, Beauftragung eines Bodengutachtens, Aufnahme der abgegebenen Hinweise zur Erlaubnispflicht bei gezielter Einleitung von Niederschlagswasser, zum vermuteten Hangrutschgebiet, zu Baugrunduntersuchungen und zum Bodenschutz

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

- Untere Landesplanungsbehörde: Hinweis, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wie beschrieben durchzuführen
- Abfallwirtschaftsbetrieb: Hinweis, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen nur angefahren werden können, wenn eine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben ist (Kommentierung: in kleineren Stichstraßen wird kein Anfahren möglich sein, Müllbehälter müssen am Abfuhrtag an der jeweiligen Querstraße bereitgestellt werden)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Untere Landesplanungsbehörde: Hinweis, Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten ist in Nutzungsschablone B zu unbestimmt (Kommentierung: Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig, dies entspricht städtebaulichem Konzept, Gewährung größtmöglicher Flexibilität, Parzellierung ist lediglich ein Vorschlag)

▪ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

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

- Aufnahme von Hinweisen zu Bergbau / Altbergbau, Beauftragung eines Bodengutachtens, Berücksichtigung der Rohstoffsicherungsflächen der Regionalplanung bei der Suche nach externen Ausgleichsflächen

▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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

- Berücksichtigung der Hinweise zum Schutz vor Außengebietswasser im Entwässerungskonzept
- Aufnahme der abgegebenen Hinweise zu Boden und Altlasten
- Beauftragung eines Bodengutachtens u.a. zur Untersuchung der Kupferbelastung im Boden

▪ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH

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

- keine Bedenken, Aufnahme von Hinweisen zur Löschwassermenge und -entnahmemöglichkeiten sowie zu Druckerhöhungsanlagen und zu Baumpflanzungen

▪ Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

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

- Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität für eine Transformatorstation im südlichen Geltungsbereich
- Aufnahme von Hinweisen zu Stromanschlussleitungen und Technikrohren

4.2 Förmliches Verfahren

4.2.1 Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 08.10.2020 bis zum 06.11.2020 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 gingen zwölf Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden war. Nachfolgend „kurziv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

Stellungnahme 1Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweise zu Abflussrohren und Fundamenten der bestehenden Halle im Nordosten (Folge: Verschiebung des Verschwenks der Verlängerung der Raiffeisenstraße Richtung Westen im Zusammenhang mit Stellungnahme 2)

Stellungnahme 2Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur Zulässigkeit von Garagen (Folge: ergänzende Klarstellung der Festsetzung zu Garagen, Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze auf der rückwärtigen Parzelle im Nordosten)
- Hinweis auf Verlauf der Verbindungsstraße zwischen Raiffeisenstraße und technischem Bauwerk im Nordosten (Folge: Einbeziehung der Parzelle 187/6 in den Geltungsbereich und Verschiebung des südlichen Teilbereichs der Verbindungsstraße)
- Hinweise zu Abflussrohren und Fundamenten der bestehenden Halle sowie zu Straßenverlauf und Parzellierung im Nordosten (Folge: Verschiebung des Verschwenks der Verlängerung der Raiffeisenstraße Richtung Westen)

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

- Hinweise zu vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, zu Strommast und Stromversorgung, Anschluss an die Abwasserversorgung, Abstand der Halle zur Straßenverkehrsfläche (Kommentierung: betrifft keine verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans / Verweis auf Bestandsschutz der Halle)

Stellungnahme 3Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Ergänzung der Vermessung mit Höhenangaben sowie dem Deckenhöhenplan und den Flächen für Böschungen und Abgrabungen in den Planunterlagen (Begründung: Verdeutlichung der Geländehöhen und Bestimmtheit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen)
- Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche M1 nach Süden (Begründung: Hangsicherung, Erreichbarkeit der Fläche)
- Anregung der Streichung oder Anhebung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (Folge: keine generelle Streichung oder Anhebung, um große Bauvolumina und hohe Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken zu vermeiden, aber Anhebung im zentralen Bereich, um Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Hinweise / Anregungen zur Festsetzung der Gebäudehöhen (an den Festsetzungen wird festgehalten, jedoch Ergänzung der Planunterlagen durch Höhenangaben), Zurücknahme des Verschwenks der Raiffeisenstraße (Abwägung des Stadtrats von privaten und öffentlichen Belange, Verschiebung des Verschwenks siehe Stellungnahme 2), Festsetzung der Standorte der Straßenbäume, Ergänzung der Pflanzliste um kleinere Baumarten (sind bereits in der Pflanzliste enthalten, diese stellt eine Auswahl dar, getroffene Auswahl ermöglicht trotz kleiner Grundstücksgrößen ein Mindestmaß an Durchgrünung), zum Maß der baulichen Nutzung (Verweis auf Kommentierung zum BauGB), durchgehende Ermöglichung eines Dachausbaus (Teilausbau ist grundsätzlich bei Satteldach möglich, Wahl der Dachform obliegt Bauherrn), Reduzierung Straßenbreite (Verweis auf intensive Diskussionen im Stadtrat), Festsetzung der Hauptstraßen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Verweis auf rechtliche Bindungen bei dieser Festsetzung), Zusammenfassung der Bebauungspläne „Im Steinert, 1. Abschnitt“ sowie „In der Wollsgasse II“ (zügige Verfahrensgestaltung spricht gegen Zusammenlegung)

Stellungnahme 4Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrstechnischen Stellungnahme (Kommentierung: Verweis auf Gutachten, Anregungen nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, Weiterleitung an städtische Gremien und Bauverwaltung)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Ausbildung der Raiffeisenstraße als Sackgasse (angesichts der Anzahl der Wohneinheiten empfiehlt der Erschließungsplaner die Anbindung an zwei Erschließungsstraßen)

Stellungnahme 5Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf fehlende Berücksichtigung von LKW- und Busverkehr im Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße / Ernst-Ludwig-Straße (Ergänzung der Stellungnahme wird beauftragt)

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

- Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrstechnischen Stellungnahme (Kommentierung: Verweis auf Gutachten, Anregungen nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, Weiterleitung an städtische Gremien und Bauverwaltung)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Ausbildung der Raiffeisenstraße als Sackgasse (angesichts der Anzahl der Wohneinheiten empfiehlt der Erschließungsplaner die Anbindung an zwei Erschließungsstraßen)

▪ Stellungnahme 6

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

- Hinweis auf fehlende Berücksichtigung von LKW- und Busverkehr im Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße / Ernst-Ludwig-Straße (Ergänzung der Stellungnahme wird beauftragt)

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

- Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrstechnischen Stellungnahme (Kommentierung: Verweis auf Gutachten, Anregungen nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, Weiterleitung an städtische Gremien und Bauverwaltung)

▪ Stellungnahme 7

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

- Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche M1 nach Süden (Begründung: Hangsicherung, Erreichbarkeit der Fläche)
- Befürchtung einer stärkeren Verschattung der im Nordosten angrenzenden Gebäude (Folge: im Nordosten des Geltungsbereichs Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,50m sowie Verschiebung der nördlichen Baugrenze nach Süden, Zulässigkeit von Staffelgeschossen)
- Hinweis auf Toffunde von Kröten (Folge: Ergänzung des Artenschutzgutachtens um eine Nachkontrolle auf Kreuzkröten)

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

- Hinweise auf weitere Tierarten, die im Artenschutzgutachten nicht berücksichtigt wurden (Kommentierung: Es handelt sich nicht um planungsrelevante Arten)

▪ Stellungnahme 8

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

- Anregung, Festsetzung von Dachbegrünung auch bei Pultdächern (Folge: der Anregung wird gefolgt)
- Anregung, Pflanzung von zwei Bäumen auf jedem Grundstück ab 500m² festzusetzen (Kommentierung: Vorschlag nicht gefolgt, da auch auf kleineren Grundstücken ein Baum gepflanzt werden soll, jedoch Ergänzung, dass je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Reduzierung der maximalen Dachneigung bei Pultdächern von 15° auf 10° (Kommentierung: Einschränkung wird nicht als erforderlich angesehen, Dachbegrünung ist auch bis 15° Dachneigung möglich)
- Festsetzung der Bauweise der Dachbegrünung (Kommentierung: Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen, Ausgestaltung der Dachbegrünung obliegt dem Bauherren)

▪ Stellungnahme 9

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

- Anregung, die Mindest-Dachneigung bei zweiseitig geneigten Dächern auf 20° zu reduzieren (Folge: der Anregung wird gefolgt)
- Anregung zur Reduzierung des festgesetzten Abstands von Garagen zur Straße (Folge: ergänzende Klarstellung der Festsetzung zu Garagen)

▪ Stellungnahme 10

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

- Anregung der Streichung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (Folge: keine generelle Streichung oder Anhebung, um große Bauvolumina und hohe Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken zu vermeiden, aber Anhebung im zentralen Bereich, um Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen)

▪ Stellungnahme 11

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

- Frage zur Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen (Folge: Ergänzung des Deckenhöhenplans als Anlage zu den Textfestsetzungen)

- Frage zur Begrünung von Flachdächern (Folge: Klarstellung, dass die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung nicht für untergeordnete Gebäudeteile gelten)

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Anregung, die maximale Traufhöhe auf 7,50m zu erhöhen (Der Anregung wird nicht gefolgt, die Traufhöhe von 7m wird als ausreichend angesehen)

- Stellungnahme 12

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

- Hinweis, dass das im Nordosten angrenzende - nicht im Geltungsbereich liegende - Grundstück über die Straße zum technischen Bauwerk erschlossen werden soll (Folge: 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' wird gestrichen und ein Teilbereich des Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dabei Erweiterung des Geltungsbereichs)

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 08.10.2020 insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 06.11.2020 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

- Deutsche Bahn

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

- keine Bedenken, Hinweis auf durch Eisenbahnbetrieb entstehende Emissionen (Kommentierung: Tatsache wurde bereits durch Festsetzung eines Lärmpegelbereichs gewürdigt)

- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung

keine Bedenken

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Anregung, die Wirtschaftswege mit einer Breite von 5 m auszuweisen (Kommentierung: es wurde die bestehende Breite festgesetzt, es handelt sich nicht um Hauptwege, Wege grenzen an öffentliche Grünfläche an)

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte

Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten

- Hinweise auf zu erwartende erdgeschichtliche Funde sowie auf die Anzeige von Erarbeiten und Baugrundbohrungen, auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden sowie zur In-Kennntnis-Setzung beauftragter Firmen (Kommentierung: Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten)

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz

Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten

- Hinweis, dass keine archäologischen Funde bekannt sind, ein Vorhandensein aber nicht ausgeschlossen werden kann sowie Hinweise auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden und Anzeige von Erarbeiten (Kommentierung: Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten)

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

- Aufnahme der Empfehlung einer geomagnetischen Untersuchung

- Kreisverwaltung Mainz-Bingen

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

- Untere Naturschutzbehörde: Festsetzung der im Kapitel Hinweise enthaltenen Maßnahmen zur Verhinderung der Blendwirkung für die Avifauna (Anregung wird gefolgt sowie weiterhin Festsetzung der als Hinweis aufgeführten Maßnahme M1 zur Beleuchtung), Darstellung der externen Ausgleichsflächen sowie der Ökokontoflächen in der Planzeichnung und Ergänzung von Gemarkung, Flur und Parzellenummer (Anregung wird gefolgt)

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

- Untere Landesplanungsbehörde: Hinweis, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wie beschrieben durchzuführen

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Untere Landesplanungsbehörde: Festsetzung von Anbauverboten (Kommentierung: es wird kein ergänzender Regelungsbedarf gesehen), Anmerkung, dass die Festsetzung der offenen Bauweise in Gebieten mit Einzel- und/oder Doppelhäusern entbehrlich ist (Anmerkung ist korrekt, zur besseren Verständlichkeit wird an Festsetzung festgehalten)

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

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

- Aufnahme von Hinweisen zu Bergbau / Altbergbau auf den Ausgleichsflächen, zur Beteiligung eines Baugrundgutachters im Zuge des weiteren Planungsfortschritts, Anpassung der bereits enthaltenen Aussagen zur Radonprognose

- Landesbetrieb Mobilität Worms

keine Bedenken

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

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

- Hinweis, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden (wurde berücksichtigt, Verweis auf bedingte Eignung der Flächen „Im Trappenschießer“)

- Hinweis auf Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und auf das Landesnachbarschaftsgesetz (wurde berücksichtigt)

- Stadtverwaltung Ingelheim, Amt für Bauen und Planen

keine Bedenken

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

keine Bedenken

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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

- Hinweis auf nicht abgestimmte Vorgehensweise bei Untersuchung des Kupfergehalts des Bodens (Kommentierung: an vorliegendem Gutachten wird festgehalten)

- Hinweise zum Thema Altlasten sowie auf Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (sind bereits im Bebauungsplan enthalten)

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

- Hinweis genehmigte Pilot-Erdwärmesondenbohrungen (Folge: Sachverhalt und Lage der Sonden werden in Planunterlagen ergänzt)

- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH

- keine Bedenken

4.3 Erneute Beteiligung

4.3.1 Öffentlichkeit

Durch erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 26.08.2021 bis zum 17.09.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 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 gingen drei Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden war. Nachfolgend „kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

▪ **Stellungnahme 1**

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

- *Fragen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Geltungsbereich, zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen, zu Starkregen, zur Zuständigkeit der Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen (Kommentierung: keine Änderungen erforderlich)*

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- *Hinweis auf Zunahme der Verschattung durch Festsetzung der Zulässigkeit von Staffelgeschossen (Stadtrat spricht sich im Rahmen der Abwägung für ein Festhalten an den bestehenden Festsetzungen aus)*
- *neue Festlegung des Bezugspunktes an der Raiffeisenstraße (Kommentierung: war nicht Gegenstand der erneuten Offenlage)*

▪ **Stellungnahme 2**

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- *Anregung, Staffelgeschosse ohne Einschränkung des allseitigen Zurückweichens festzusetzen (Stadtrat spricht sich im Rahmen der Abwägung für ein Festhalten an den bestehenden Festsetzungen aus)*
- *Änderung der Straßenverkehrsfläche zwischen Raiffeisenstraße und technischem Bauwerk (Kommentierung: Notwendigkeit einer Neuplanung wird nicht gesehen)*
- *Streichung der Festsetzung zu Amphibienzäunen und Regelung der Bauzeiten (Kommentierung: Verweis auf Artenschutzgutachten und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)*

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

- *Hinweise zum Lageplan / Anlage des Bebauungsplans (keine Änderungen erforderlich)*

▪ **Stellungnahme 3**

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

- *Anregungen und Hinweise zur verkehrstechnischen Stellungnahme (wurden dem Verkehrsplaner vorgelegt, es resultieren keine Änderungen der Planung)*

4.3.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde auch die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 24.08.2021 insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 17.09.2021 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

▪ **Deutsche Bahn**

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

- *keine Bedenken, Hinweis auf durch Eisenbahnbetrieb entstehende Emissionen (Kommentierung: Tatsache wurde bereits durch Festsetzung eines Lärmpegelbereichs gewürdigt)*

- Deutsche Telekom Technik GmbH
Hinweise, die zu folgender redaktioneller Ergänzung der Planung führten:
- Hinweis auf bestehende Leitungen und Bitte um Berücksichtigung der Belange des Unternehmens (Kommentierung: Ergänzende Aufnahme der Hinweise, sofern nicht bereits vorhanden)
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung
keine Bedenken
- EWR-Netze GmbH
Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten
- keine Bedenken, keine Versorgungsleitungen vorhanden und kein Netzausbau geplant
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte
Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten
- Hinweise auf zu erwartende erdgeschichtliche Funde sowie auf die Anzeige von Erarbeiten und Baugrundbohrungen, auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden sowie zur In-Kennntnis-Setzung beauftragter Firmen (Kommentierung: Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten)
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zur Umsetzung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sowie zum städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Schutz der Kreuzkröte (Kommentierung: Zur-Kennntnisnahme und Weiterleitung der Hinweise, kein Änderungserfordernis der Planung)
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Mainz
keine Bedenken
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
keine Bedenken
- Stadtverwaltung Ingelheim, Amt für Bauen und Planen
keine Bedenken
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- Hinweis auf nicht abgestimmte Vorgehensweise bei Untersuchung des Kupfergehalts des Bodens (Kommentierung: an vorliegendem Gutachten wird festgehalten)
- Hinweise zum Thema Altlasten sowie auf Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (Kommentierung: Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten)
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- keine Bedenken, Hinweise zur Löschwassermenge und -entnahmemöglichkeiten sowie zu Druckerhöhungsanlagen und zu Baumpflanzungen (Kommentierung: Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten)

5 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ sollen die Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für die Stadt Gau-Algesheim geschaffen werden.

Angesichts der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sowie angesichts der naturschutzfachlichen Restriktionen gibt es in Gau-Algesheim keine weiteren Potenzialflächen für Wohnbaunutzung vergleichbarer Größenordnung.

2016 wurde eine Arbeitsgruppe zur Wohnbauflächenentwicklung eingerichtet, die eine Analyse der potenziellen Flächen durchführte. Diese Arbeitsgruppe kam zu dem Ergebnis, dass neben der Fläche „In der Eichenbach“ sowie mittlerweile bereits bebauten Flächen lediglich das Gebiet des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ als

zusammenhängende Wohnbaufläche in der Größenordnung nutzbar ist. Auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen östlich der Ingelheimer Straße sprechen naturschutzfachliche Ausweisungen gegen eine bauliche Nutzung.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat für eine Nutzung des vorliegend in Rede stehenden Bereichs ausgesprochen.

Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplans sowie Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnissen von Flächen nicht zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt unter Berücksichtigung der Flächenansprüche das optimierte Ergebnis der bisherigen Planungsüberlegungen dar.

Stadt Gau-Algesheim
Rathaus Marktplatz 1
55435 Gau-Algesheim

Gau-Algesheim, den
Michael König (Stadtbürgermeister)