

Odernheim am Glan, 01.08.2025

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

**Begründung zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Ortsgemeinde: Ober-Hilbersheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG	4
2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL	5
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bebauungsplan	10
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	10
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	10
4 BESTANDSANALYSE	12
4.1 Bestehende Nutzungen	12
4.2 Angrenzende Nutzungen	12
4.3 Erschließung	12
4.4 Gelände/Boden	12
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	12
4.6 Starkregengefährdung	14
5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	16
5.1 Grundzüge der Planung	16
5.2 Erschließung	16
5.3 Entwässerung	16
5.4 Immissionsschutz	17
5.5 Natur und Landschaft	17
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
6.1 Fläche für den Gemeinbedarf	18
6.2 Örtliche Verkehrsflächen	18
6.3 Entwässerung und Regenrückhaltung	18
6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)	18
6.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.6 Zuordnungsfestsetzung	20
7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	21

7.1 M3 – Dachbegrünung	21
7.2 Fassadengestaltung	21
7.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	21

ANHANG

Anhang 1: Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“, Enviro-Plan, Juli 2025

Anhang 2: Bodengutachten – Baugrunduntersuchung Geo-/umwelttechnischer Bericht, M&S Umweltprojekt GmbH, Juni 2024

Anhang 3: Hydrologische Untersuchung – Sturzflutgefährdung, Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, März 2024

Anhang 4: Entwässerungskonzept Kita, OG Ober-Hilbersheim, Ingenieurteam Günter Retzler GdbR, Dezember 2024 (Stand vom Juli 2025)

1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim beabsichtigt auf den Grundstücken in der Gemarkung Ober-Hilbersheim, Flur 2, Parzellen 175 und 176 den Neubau einer Kindertagesstätte, aufgrund der gewachsenen Anzahl an Kleinkindern. Vorab wurden bereits Einschätzungen der Kreisverwaltung aus der Abteilung Bauleitplanung, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Landesplanungsbehörde eingeholt. Am 21.05.2021 wurde im Plangebiet eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass die durch die Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende Maßnahmen behoben bzw. vermieden werden können.

Im Juli 2022 wurde die Kreisverwaltung Mainz-Bingen von der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme zur Umwidmung des im Osten der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim bestehenden Sportplatzes in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ abzugeben. Dabei wurde durch einen positiven Bescheid (September 2022) aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht der Umwidmung zugestimmt.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden folgende Bedenken, Anregungen, Auflagen und Hinweise abgegeben, die im Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden müssen:

- Das Plangebiet befindet sich südlich im Bereich einer hohen Abflusskonzentration bei seltenen Starkregenereignissen
- Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung aufgrund des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“
- Umwandlungserklärung aufgrund der Betroffenheit von Wald

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Hochwasser-/ Sturzflutkonzept erstellt. Das Konzept wird dem Anhang 3 beigelegt und in Kapitel 4.6 thematisiert.

Im Februar 2023 wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele und Bewirtschaftungsmaßnahmen des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (DE-6014-403) zu prüfen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach derzeitigem Stand der Planung keine Wirkfaktoren aufweist, die potenziell zu Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen (Lebensräume und Arten) führen können. Demnach ist i. S. d. §§ 33 und 34 BNatSchG keine (vertiefende) Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben erforderlich.

Da bei dem Bau der Kindertagesstätte nicht in den Wald eingegriffen wird, ist nach Absprache mit dem Forstamt Rheinhessen eine Umwandlungserklärung nicht mehr notwendig.

2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Osten der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim im Landkreis Mainz-Bingen. Aktuell wird die Fläche als Sportplatz genutzt, der von altem Baumbestand umgeben ist. Im Norden, Osten und Westen grenzen Baumbestände an das Plangebiet und im Südosten und Westen Wirtschaftswege.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wurde im Rahmen des Entwurfs der verbindende Abschnitt zwischen Jahnstraße/Im Kleegarten und der in Planung befindlichen Kindertagesstätte, also ein Abschnitt des Wirtschaftswegs auf dem Flurstück 321/2, in den Geltungsbereich einbezogen und zum Satzungsbeschluss umgewidmet.

Die ca. 1,3 ha große Fläche befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim und umfasst in der Flur 2 die Flurstücknummern 175 und 176 und in der Flur 3 die Flurstücksnummer 321/2 (Wirtschaftsweg, teilweise). Die dazugehörige externe Ausgleichsfläche, eine bisher als Weide genutzte Fläche, befindet sich ca. 15 m östlich, in der Flur 3 Flurstücke 40, 41 und 42.

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an (alle befinden sich in der Gemarkung Ober-Hilbersheim):

Norden: Flurstücknummern 174, 347/2 und 169/2 Flur 2

Osten: Flurstücksnummer 321/2 Flur 3

Süden: Flurstücknummern 46/2 und 321/2 Flur 3

Westen: Flurstücksnummer 347/1 Flur 2

An die Ausgleichsfläche grenzen folgende Flurstücke (ebenfalls in der Gemarkung Ober-Hilbersheim) an:

Norden: Flurstücksnummer 39 Flur 3

Osten: Flurstücksnummer 319 Flur 3

Süden: Flurstücksnummer 43 Flur 3

Westen: Flurstücksnummer 321/2 Flur 3

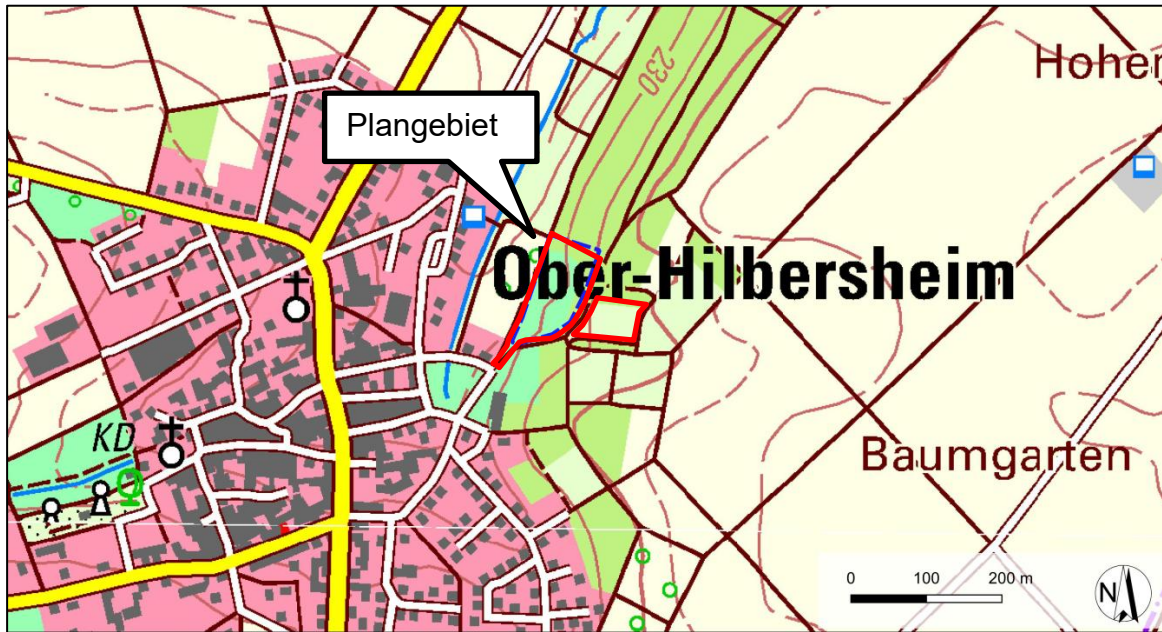


Abb. 1: Lageplan © Enviro-Plan, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, Plangebiet grob rot markiert

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich der Gemarkung Ober-Hilbersheim und wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert.

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) von Rheinland-Pfalz stellt einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes dar. Ober-Hilbersheim liegt gemäß Karte 6 zum LEP in einem Verdichtungsraum und gehört dem Mittelbereich Bingen am Rhein an. Ober-Hilbersheim selbst stellt kein Ober- oder Mittelzentrum dar, weshalb zur Daseinsvorsorge in diesem Bereich auch wenige Aussagen getroffen werden. Eine Zuordnung zu den Grundzentren erfolgt gemäß Z 42 erst auf Ebene der Regionalplanung.

Zur Grundversorgung wird im LEP IV darüber hinaus genannt:

G 51 *Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

Die nächste Haltestelle des ÖPNVs ist 300 m entfernt und fußläufig in etwa 4 Minuten sehr gut erreichbar.

Ein Teilbereich des LEP behandelt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Bezüglich der Nachhaltigen Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen in dem Sozial- und Gesundheitswesen sagt das Landesentwicklungsprogramm folgendes aus:

G 75 *Das Sozial und Gesundheitswesen soll so ausgebaut und in seinem Bestand gesichert werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 0,95 ha große Fläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Dieses Vorhaben steht dem Grundsatz nicht entgegen, da mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte die wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet wird.

Ein Entwurf des LEP 5 ist derzeit in Bearbeitung und dreht sich um die fünf Themen „Was ist Landesplanung“, „Nahversorgung“, „Energiewende“, „Wirtschaftsentwicklung“ und „Wohnbauflächen“. Die Erarbeitung startete im Juni 2023 durch das Ministerium des Innern und für Sport. Das LEP 5 soll möglichst transparent und mit einer breitflächigen Beteiligung erstellt werden. Zu diesem Zweck wurden unter anderem fünf Werkstattdialoge im November 2023 durchgeführt. Der Erlass der Rechtsverordnung ist für Ende 2027 oder 2028 geplant. Aufgrund der geringen Reife des LEP 5 wird an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 19.04.2022, betrachtet. Das Plangebiet liegt in keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, sondern lediglich innerhalb einer Sonstigen Freifläche. Nördlich und südlich grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft (Z). Gemäß der Karte 1 des ROP Rheinhessen-Nahe liegt Ober-Hilbersheim im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Dabei wird Ober-Hilbersheim dem Nahbereich Gau-Algesheim zugeordnet.

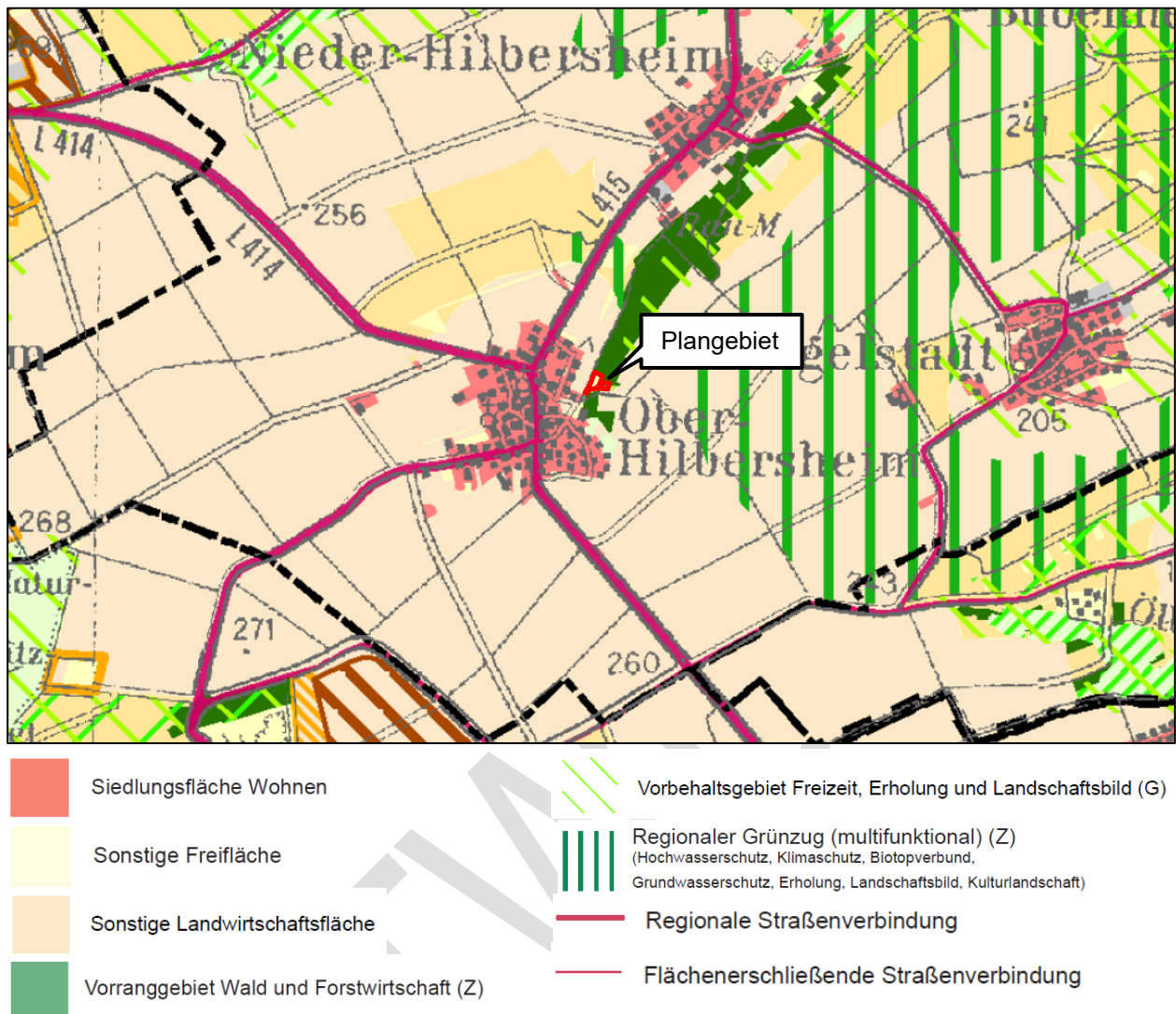


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur demographischen Entwicklung:

G 3 In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden.

Durch die steigende Anzahl an Kleinkindern wird durch die Errichtung einer Kindertagesstätte der Bedarf an Dienstleistungsbetrieben erweitert. Der Grundsatz steht der Planung nicht entgegen.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung:

G 12 *Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen. [...]*

Durch den Neubau der Kindertagesstätte wird die regionale Siedlungsstruktur in Bezug auf den Bedarf der benötigten Dienstleistungseinrichtungen weiterentwickelt und angepasst.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Einzelhandel und Dienstleistungen:

G 41 *Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenerreichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.*

Da Kindertagesstätten unter die Kategorie Dienstleistungen fallen, wird der Bedarf bezüglich der Versorgung von Kindern gedeckt. Diesbezüglich steht der Grundsatz mit der Planung nicht im Widerspruch.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim, aus dem Jahre 1999, stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, muss dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

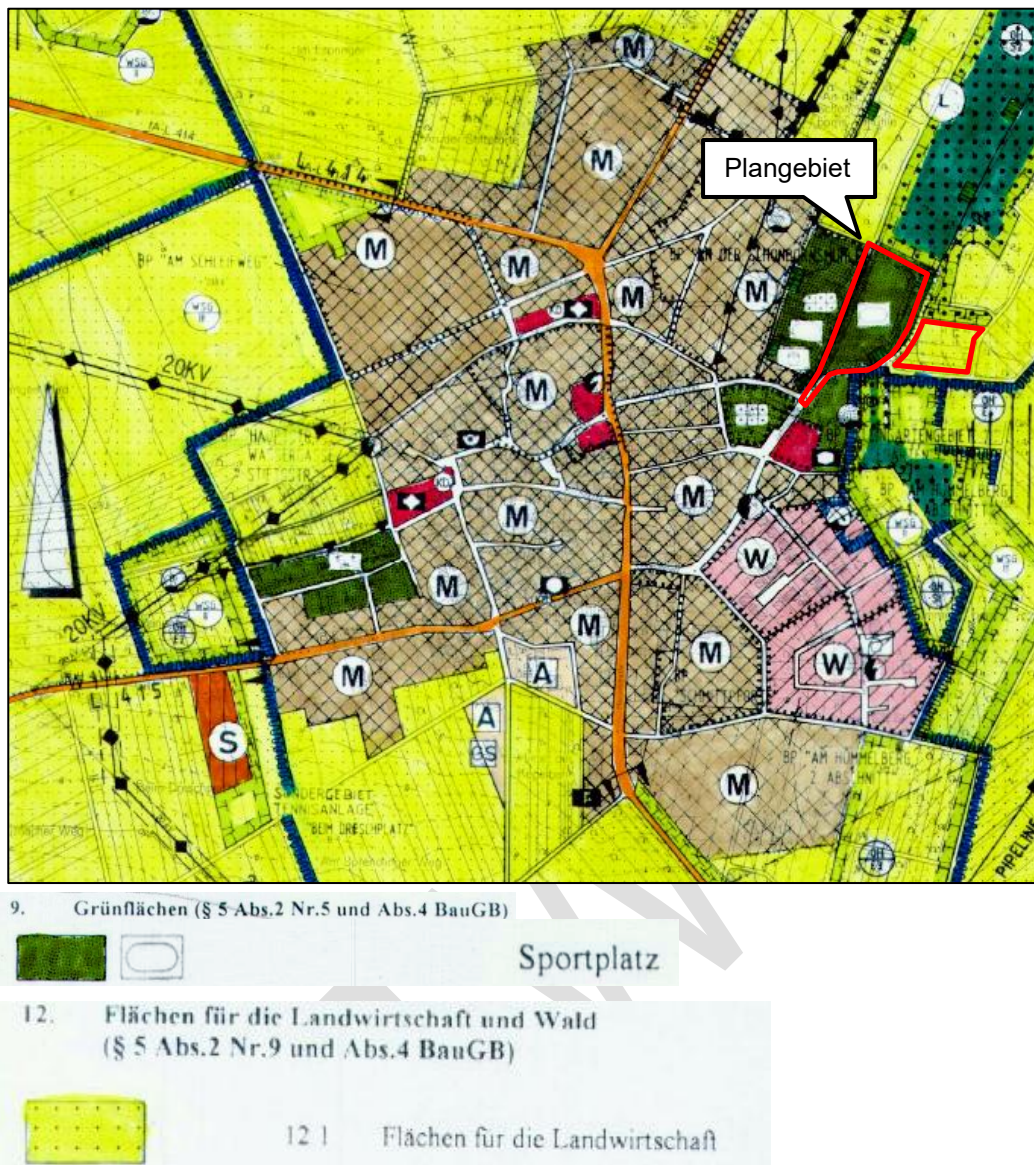


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1999, Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

3.4 Bebauungsplan

3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in keinem rechtsgültigen Bebauungsplan.

3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „An der Schönbornsmühle“ grenzt im Westen an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2000 zum dritten Mal geändert. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist ein Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet und ein Teil als Dorfgebiete ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet sind die Vollgeschosse auf max. 1 Geschoss begrenzt und es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der im Westen an die geplante Kita angrenzende Bereich des Bebauungsplanes ist als Parkanlage, Sportplatz sowie Spielplatz festgesetzt.

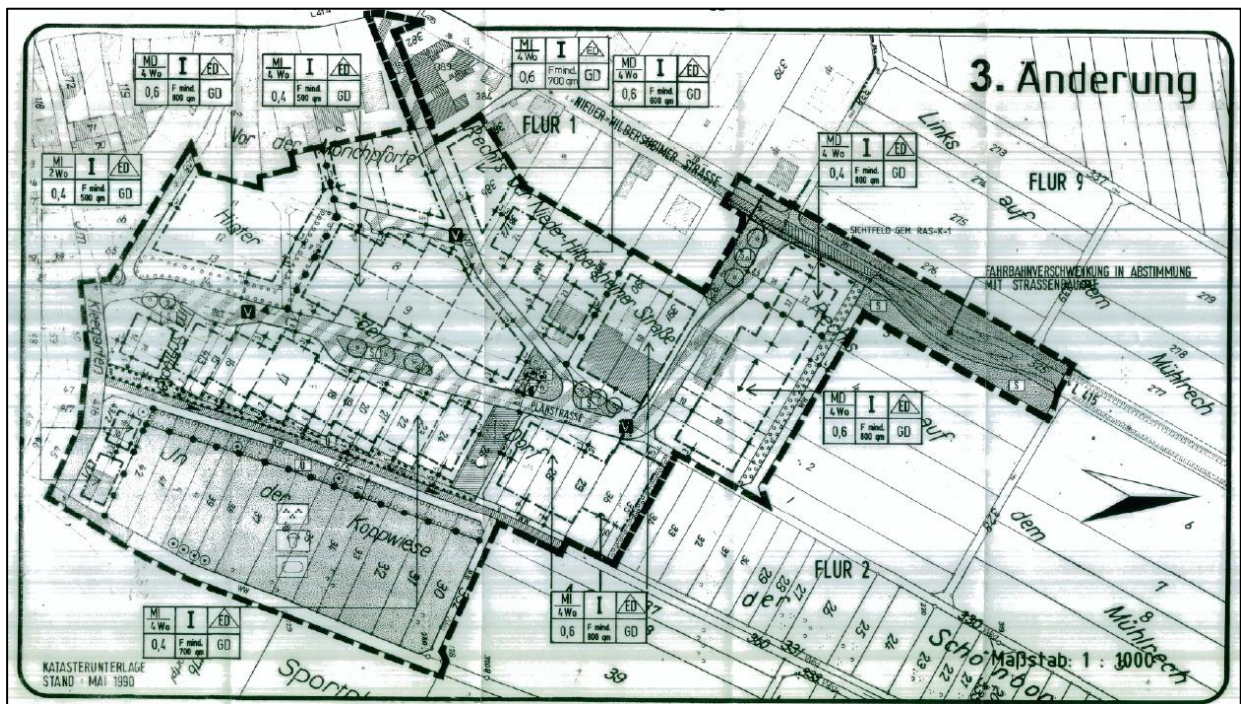


Abb. 4: 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Schönbornsmühle“ 2000

4 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Derzeit wird das Plangebiet als Bolzplatz genutzt und besteht aus einer Grünfläche, die von altem Baumbestand umgeben ist. Im Norden befindet sich ein Handball-Spielfeld. Im Süden befindet sich ein Teilabschnitt eines Wirtschaftswegs.

Die dazugehörige externe Ausgleichsfläche wird bisher als Weide genutzt.

Gemäß der Stellungnahme der EWR Netze GmbH vom 18.12.2023 befinden sich im Süden des Geltungsbereichs, im Bereich des Flurstücks 321-2 Versorgungsleitungen der Straßenbeleuchtung und Niederspannungsleitungen auf dem Flurstück 321-2 und 176. Es ist ein Mindestabstand von 0,2 m zu diesen einzuhalten.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von altem Baumbestand umgeben. Weitere Gehölze befinden sich auf einem schmalen Streifen im Westen. Im Südosten und Westen grenzen Wirtschaftswege an.

Im Süden grenzt zudem der Kreuzungsbereich Jahnstraße/Im Kleegarten an.

Rund um die Ausgleichsfläche befinden sich ebenfalls alte Baumbestände und Wirtschaftswege. Im Nordosten befindet sich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche.

4.3 Erschließung

Eine Erschließung ist zum derzeitigen Zeitpunkt über den Wirtschaftsweg von Süden kommend vorhanden.

4.4 Gelände/Boden

Das Gelände ist von Norden nach Süden ebenerdig. Von Westen nach Osten steigt die Geländehöhe von ca. 229 m auf ca. 234 m ü. NN. an. Die Ausgleichsfläche fällt von Osten nach Westen von ca. 248 m auf ca. 239 m ü. NN. ab.

Im März 2024 wurde eine Magnetometerprospektion durchgeführt. Deren Ergebnisse sind dem Umweltbericht unter Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Ebenfalls wurde mit Ergebnisbericht vom Juni 2024 eine Baugrunduntersuchung abgegeben. Demnach besteht der Boden aus sehr gering durchlässigen Schluffen. Unter Berücksichtigung der Hanglage mit aufgefüllten Böden ist eine zentrale Versickerung am Projektstandort daher nicht möglich, was im Rahmen der Entwässerung zu beachten ist.

Eine schädliche Bodenveränderung ist gemäß des Gutachtens zudem für die anstehenden Oberboden und Unterbodenschichten (Auffüllung) nicht zu befürchten. Sämtliche Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielfläche) werden demnach eingehalten. Der Geo-/umwelttechnische Bericht liegt der Begründung bei.

4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus

Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Ober-Hilbersheimer Plateau	VSG-6014-403	ca. 130 m nordöstlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

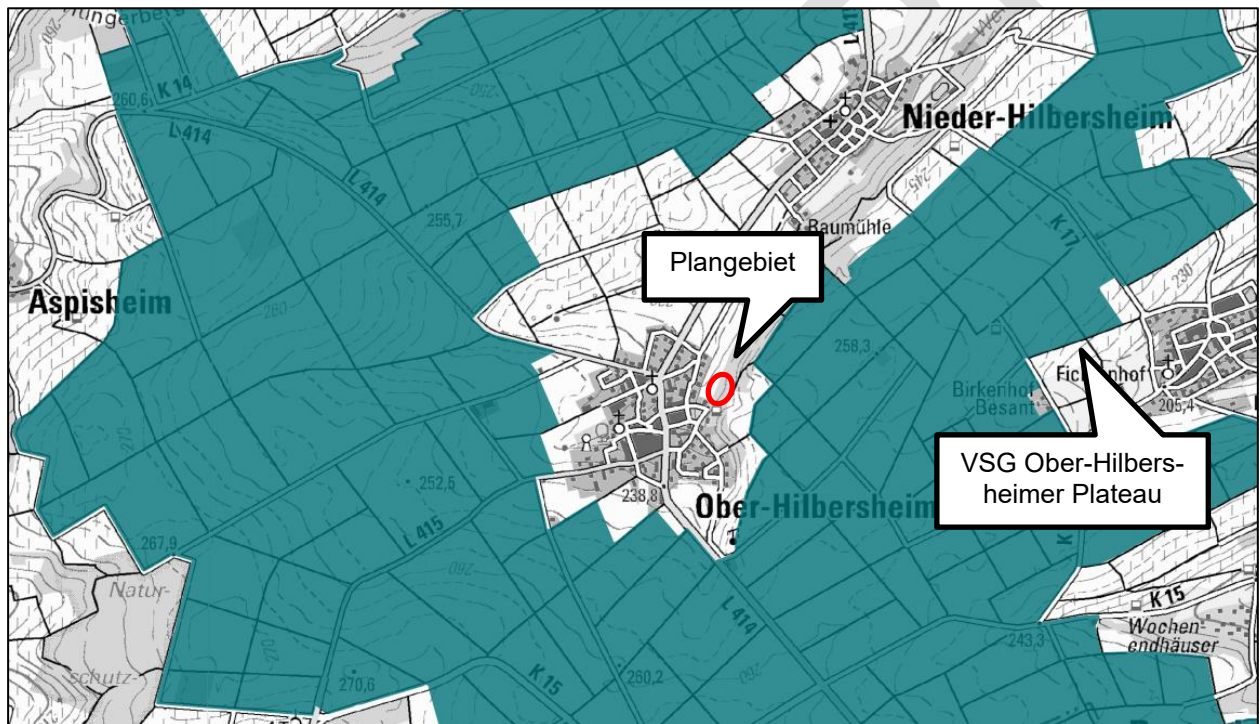


Abb. 5: Vogelschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 02.05.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Welzbachtal von	07-LSG-7339-003	nordöstlich angrenzend

		Hasenborn bis Atzel- berg		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzbereich	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

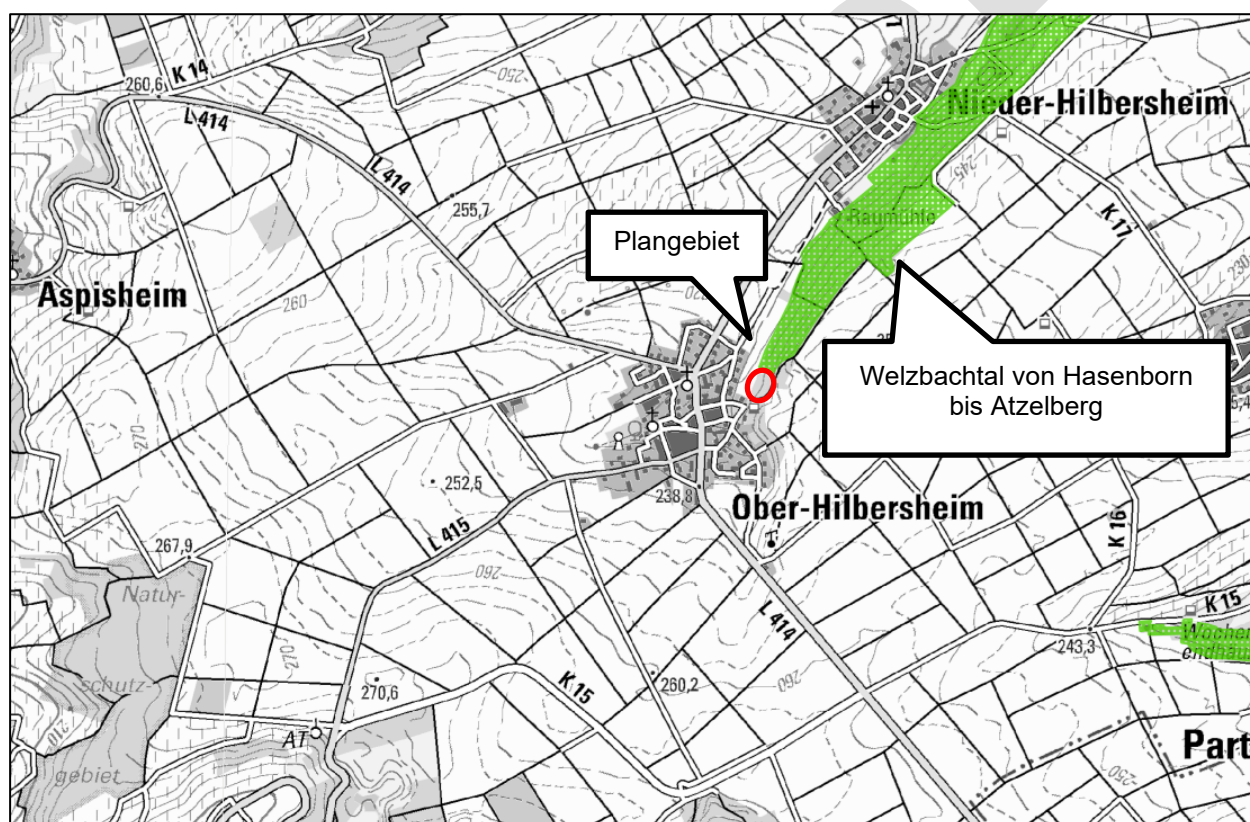


Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 02.05.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

4.6 Starkregengefährdung

In den seitens der SGD Süd, Regionalstelle Wasserrwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellten Informationen, wird auf ein Entstehungsgebiet hoher Abflusskonzentrationen bei seltenen Starkregenereignissen hingewiesen. Demnach verläuft der Abfluss aus den östlichen Hang- und Plateaubereichen teilweise über das Projektgebiet in Richtung Welschbach. Bei der weiteren Planung ist diese Gefährdung demnach in besonderer Weise zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Konkretisierung des Abflussverhaltens des Oberflächenwassers bei Starkregen, wurde eine hydrologische Untersuchung zur Sturzflutgefährdung (Ingenieurbüro Francke + Kittel,

05.03.2024) erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Oberflächenwasser zum Großteil nach Westen über den Waldweg in Richtung Ortsmitte abfließt. Ein geringer Teil gelangt über die nördliche Böschung auf das geplante Gelände der Kita. Dies wurde auf Basis von hydrologischen und hydraulischen Berechnungen und den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten ermittelt.

Eine präventive Hochwasserrückhaltung ist mit Hilfe einer Retentionsmulde möglich. Ergänzend wird im Bericht empfohlen

- *den querenden Waldweg (Parzelle 321) durch Freiräumung hydraulisch zu optimieren bzw. abflussfähiger zu machen.*
- *Am Fuße der Böschung zum geplanten Baugebiet ist eine Auffangmulde vorzusehen, die Wasser mit einem Gefälle nach Westen wieder zum Waldweg/Gerinne in Richtung „Im Kleegarten“ führt.*
- *Optional: Zwischen Waldweg (Parzelle 321) und Gehölzsaum (Parzelle 176) eine leichte Erdverwallung von 30 cm zu modellieren, welche sich im Laufe der Zeit setzt, durchwurzelt und so zusätzlich einen Übertritt von Abflüssen verhindern könnte.*

Um die Entwässerung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und eine Starkregengefährdung der Fläche von außerhalb auszuschließen, wurde sowohl ein internes Entwässerungskonzept mit Maßnahmen erstellt und dem vorliegenden Entwurf beigefügt, als auch die geplante Retentionsmulde in der parallel laufenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim integriert.

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung zur Sturzflutgefährdung können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden.

5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

5.1 Grundzüge der Planung

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, um auf aktuelle Anforderungen eingehen zu können. Durch die Planung selbst werden überwiegend Grünflächen durch das Hauptgebäude des Kindergartens sowie die vorgesehenen Außenanlagen überplant. Ein Spielfeld im Norden des Geltungsbereichs soll erhalten werden. Zudem sind Zufahrten und Zuwegungen mit Stellplätzen für PKW und Fahrräder vorgesehen.

In die bestehenden Gehölz- und Baumbestände inner- sowie außerhalb des Geltungsbereichs wird weitestgehend nicht eingegriffen. Sie werden zum Erhalt festgesetzt und sollen gepflegt und bei Abgang ersetzt werden, sofern dies dem verbleibenden Baumbestand dienlich ist. Ausnahmen zugunsten der Versorgung des Gebiets mit notwendiger Infrastruktur sind möglich, etwa um die Befahr- und Begehrbarkeit zu gewährleisten. Auch Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sind im Bereich der Gehölz- und Baumbestände zulässig.

Bei der Änderung soll die Fläche in eine bauliche Gemeinbedarfsfläche für „Kindergarten“ umgewidmet werden.

Die Ausgleichsfläche soll in eine mäßig artenreiche Fettwiese entwickelt werden.

5.2 Erschließung

Die Erschließung soll über die öffentlichen Straßen „Im Kleegarten“ und „Jahnstraße“ erfolgen. Es erfolgt ein Ausbau und öffentliche Widmung des für den Anschluss des Kindergartens an das öffentliche Straßennetz benötigten Wirtschaftswegs.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wurde daher im Rahmen des Entwurfs der verbindende Abschnitt zwischen Jahnstraße/Im Kleegarten und der in Planung befindlichen Kindertagesstätte, also ein Abschnitt des Wirtschaftswegs auf dem Flurstück 321/2, in den Geltungsbereich einbezogen und zum Satzungsbeschluss umgewidmet.

Im südlichen Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sollen nach derzeitigem Kenntnisstand Stellplätze und Flächen für den Hol- und Bringverkehr bereitgestellt werden. Da kein Kreisverkehr und kein größerer Wendehammer gebaut werden soll, werden die Mülltonnen zur nächsten Straßenkreuzung (Jahnstraße/Im Kleegarten/ Flurstück 321/2) gebracht, so dass keine Notwendigkeit besteht, dass ein Müllfahrzeug die KiTa anfährt und wenden muss. Eine detaillierte Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der weiteren, architektonischen Planung nach Satzungsbeschluss.

Gemäß der Stellungnahme der EWR Netze GmbH vom 18.12.2023 befinden sich im Süden des Geltungsbereichs, im Bereich des Flurstücks 321-2 Versorgungsleitungen der Straßenbeleuchtung und Niederspannungsleitungen auf dem Flurstück 321-2 und 176. Es ist ein Mindestabstand von 0,2 m zu diesen einzuhalten. Infos hierzu können den Hinweisen zum Bebauungsplan entnommen werden.

5.3 Entwässerung

Innengebietsentwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Gemäß E-Mail des AVUS (Abwasserzweckverband "Untere Selz") vom 30.05.2025 sind zur Erschließung des Grundstücks im öffentlichen Bereich rund 120 m Schmutzwasserkanal DN 250 und ca. 35 m Regenwasserkanal DN 300, jeweils mit Hausanschluss für das Kindergartengrundstück zu verlegen. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche kann vermutlich auch über den Regenwasserkanal erfolgen. Vor der Erschließung wird der AVUS die Änderung des Einleiterechts des bestehenden Regenwasserkanals in den Welzbach bei der SGD Süd beantragen.

Die Erschließung im Trennsystem auf dem Kindergartengrundstück selbst ist durch die Ortsge-
meinde herzustellen. Hierzu wird vom AVUS für das Regenwasser eine Einleitbeschränkung von
10,0 l/(s*ha) vorgegeben. Eine entsprechende Rückhaltung muss auf dem Grundstück durch den
Eigentümer (die Ortsgemeinde) erfolgen. Eine entsprechende Textfestsetzung wird dazu getrof-
fen, wobei das Rückhaltevolumen zwischen dem AVUS und der SGD Süd im Rahmen der An-
tragsstellung besprochen **werden wird.**

Nachträglich an die genannte E-Mail wurde das Entwässerungskonzept zum Entwurf finalisiert
und bereitgestellt. Es liegt zwischenzeitlich dem Anhang bei. Aufgrund der ausstehenden finalen
Konzeptplanung wurden demnach zwei Varianten (GRZ von 0,6 und 0,3) betrachtet. Gemäß des
Konzepts wird ein Schmutzwasserkanal (DN 250) bis zur Anschlussstelle im Kreuzungsbereich
„Valentin-Brand-Straße“/ „Jahnstraße“ und einer Hausanschlussleitung mit einer Dimension von
DN 150 empfohlen, um das Schmutzwasser des Grundstücks abzuleiten.

Weiter bestätigt das Konzept anhand der getroffenen Annahmen eine Notwendigkeit einer Re-
genrückhaltung, die am nördlichen Rand des Grundstücks empfohlen wird. Zudem ist eine Ent-
wässerungsleitung über den im Westen angrenzenden, öffentlichen Wirtschaftsweg (Flurstück
Nummer 332) zum *Welzbach* zu verlegen. Das Konzept berechnet für beide betrachteten Vari-
anten die empfohlene Kapazität einer Regenrückhalte mulde, ausgelegt auf ein 50-jähriges Re-
genereignis. Zusätzlich wurde ein Bemessungsdrosselabfluss von 15,0 l/(s*ha) für die Ableitung
in den Vorfluter *Welzbach* empfohlen.

Details sind dem Konzept zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer
späteren, technischen Ausführungsplanung dem Vorschlag zur Regenrückhalte mulde gefolgt
werden kann oder sonstige technische Lösungen (z.B. ein unterirdisches Element im vorderen
Grundstücksbereich mit Anschluss an das RW-System in der Gemeindestraße „Im Kleegarten“) um-
gesetzt werden können. Die Ortsgemeinde wird die Ausführungsplanung in enger Abstim-
mung mit dem AVUS durchführen.

Außengebietsentwässerung

Zur Außengebietsentwässerung wird auf die Ausführungen zur Starkregengefährdung im Kapitel
4.6 verwiesen. Im Rahmen der parallel laufenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird
demnach eine Retentionsmulde im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Weitere,
notwendige Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, wie Geländemodellierungen, werden über
die Textfestsetzungen ermöglicht.

5.4 Immissionsschutz

In den Stoßzeiten am Morgen und Mittag, wenn die Kinder gebracht beziehungsweise wieder
abgeholt werden, kommen zusätzliche Verkehre durch PKWs zustande. Dabei sind zusätzliche
Emissionen sowohl durch Abgase als auch Lärm zu erwarten. Da sich in der näheren Umgebung
jedoch keine Wohngebäude befinden, werden diese nicht als erheblich betrachtet. In Bezug auf
den § 22 Abs. 1a BImSchG werden Geräuscheinwirkungen, z.B. durch spielende Kinder, im Re-
gelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen eingestuft.

5.5 Natur und Landschaft

Im Plangebiet wurde am 21.05.2021 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei
wurde das Habitatpotenzial für nach FFH-Anhang IV geschützte Arten und europäische Vogelar-
ten beurteilt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit einer Bebauung
am geplanten Standort abgeschätzt.

Das Plangebiet bietet Habitatpotenzial für relevante Arten der Artengruppen Reptilien, Säugetiere
(Haselmaus und Fledermäuse) sowie Vögel. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass
die durch die Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende
Maßnahmen behoben bzw. vermieden werden können.

Weitere Einzelheiten können aus dem Umweltbericht entnommen werden.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den geplanten Kindergarten wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Dadurch soll eine Fläche bereitgestellt werden, die den steigenden Zahlen an zu betreuenden Kindern in der Ortsgemeinde gerecht wird.

Auf der Fläche sind nur Anlagen, die dem Zweck der Kinderbetreuung dienen sowie Spiel-/Sportflächen zulässig, um hierfür ausreichend Raum bereitstellen zu können. Außerdem können so nachteilige Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

Zum Schutz vor Schäden durch Außengebietswasser, etwa bei Starkregenereignissen, sind Verwallungen oder Ableitegräben für die Ableitung des Wassers zulässig.

6.2 Örtliche Verkehrsflächen

Um die Befahr- und Begehrbarkeit zu gewährleisten, sind die Verkehrsflächen als öffentliche Flächen festgesetzt. Zur Versorgung des Gebiets mit notwendiger Infrastruktur sind entsprechende Einrichtungen wie Parkplätze und Versickerungsanlagen zulässig.

6.3 Entwässerung und Regenrückhaltung

Nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse allerdings nicht möglich. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem abgeleitet werden.

Zur Rückhaltung des anfallenden sowie zur Reduzierung des über die Kanalisation abzuleitenden Regenwassers sind innerhalb des Baugrundstücks Rückhalteeinrichtungen anzulegen, aus denen der Abfluss so gesteuert werden kann, dass die zulässige Einleitemenge in die Kanalisation oder den nahegelegenen *Welzbach* eingehalten werden kann. Der Bemessungsdrosselabfluss in den Regenwasserkanal oder den *Welzbach* ist im Rahmen der Antragstellung mit der SGD abzustimmen.

Zur Minimierung des fortzuleitenden Niederschlagswassers sind u.a. offene Rückhaltebecken, unterirdische Rigolen, der Einbau von Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser sinnvoll. Sämtliche Maßnahmen sind vor Realisierung mit dem Abwasserzweckverband "Untere Selz" (AVUS) abzustimmen. Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der vorgegebenen Einleitemengen sind im Bauantragsverfahren zu erbringen und ebenfalls mit dem AVUS abzustimmen.

6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

M2 – Entwicklung einer mäßig artenreichen Fettwiese

Für den Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur- und Landschaft, sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen aufzuwerten.

Die Parzellen 40 – 42 (Flur 3) werden derzeit als Kuhweide genutzt und ist aufgrund der Dominanz von Brennnessel, wilder Karde und Acker-Kratzdiestel als intensiv genutzte Fettwiese (EA3) mit einem Biotopwert von 8 anzusprechen.

Bei Aufgabe der Weidenutzung, die mit Nährstoffeintrag sowie mit Verdichtung des Bodens durch die Tiere verbunden ist, und extensiver Mahd mit dem Abtransport des Mahdgutes, kann sich an dem Standort eine mäßig artenreiche Fettwiese (EA1) entwickeln und somit eine Aufwertung von bis zu 7 Biotopwertpunkten erreicht werden. Eine Neueinsaat ist aufgrund des bereits vorhandenen Grünlands sowie weiteren Grünlandflächen in der näheren Umgebung nicht erforderlich. Eine Aufwertung kann durch ein extensives Mahdregime (max. 2 x im Jahr und Abtransport des Mahdgutes) erreicht werden.

Bei einer Flächengröße von 3.313 m² kann somit eine **Aufwertung von insgesamt 23.191 Biotopwertpunkten** erreicht werden. Da diese Entwicklung in einem Zeitraum von unter 5 Jahren vollzogen werden kann, ist bei der Bilanzierung die Berücksichtigung eines time-lag nicht erforderlich.

M1 – Minimierung von Versiegelung

Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt gering zu halten sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zudem können so auch positive klimatische Effekte erzielt werden.

V2 – Verwendung von Insektenfreundlichen Leuchtmitteln

Durch das massive Insektensterben in den letzten Jahrzehnten kommt dem Schutz der biologischen Diversität eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sollen nur Leuchten installiert werden, die so abgeschirmt sind, dass nur die Nutzfläche selbst (u. a. der Straßenraum, die genutzten Bereiche um den Kindergarten und die Stellplätze) während den notwendigen Zeiten beleuchtet wird.

V3 – baubedingt: Reptilienschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Reptilien ist während der Bauphase von März bis Mitte Oktober ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

6.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 – Schutz und Pflege bestehender Gehölze und Baumbestände

Die bestehenden Gehölzstrukturen und Baumbestände in den Randbereichen des Geltungsbereichs sind zu ihrem Schutz und zur Förderung des Kleinklimas zu erhalten und zu pflegen. Die bisherige forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist weiterhin zulässig.

Eingriffe zur Erhaltung der Verkehrssicherheit insbesondere auf dem Kindergartenengelände sind zulässig, zum Schutz der das Gelände und die direkte Umgebung nutzenden Personen. Dementsprechend sind auch notwendige Verkehrsflächen sowie Parkplätze und Fußwege in dem Bereich zulässig, um die Befahr- und Begehrbarkeit zu gewährleisten.

In der Maßnahmenfläche sind zudem Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, zur Versorgung des Gebiets mit notwendiger Infrastruktur.

Die Gehölze und Baumbestände in der Maßnahmenfläche M1 sowie im Geltungsbereich stehende Einzelbäume sind bei Fällung oder Abgang soweit möglich in Abstimmung mit dem Forst zu ersetzen. So wird sichergestellt, dass der Baumbestand erhalten wird und gleichzeitig qualitativ besser werden kann.

6.6 Zuordnungsfestsetzung

Da der Ausgleich, der durch die Ausgleichsmaßnahme M2 erbracht wird, höher als der Ausgleichsbedarf sein wird, kann der Überschuss auch für den Ausgleichsbedarf des geplanten Rückhaltebeckens genutzt werden.

ENTWURF

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 M3 – Dachbegrünung

Um die Versiegelung zu minimieren und durch eine entsprechende Oberflächengestaltung die Versickerungsfähigkeit zu verbessern, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen getroffen.

Durch die Bepflanzung der Flachdächer sowie flachgeneigten Dächer kann das Niederschlagswasser zeitlich zurückgehalten werden, die Biodiversität erhöht werden und die Dachflächen können klimatisch günstige Auswirkungen auf die Umgebungsluft, aber auch die Raumluft (Dämmung) erzielen. Die zusätzliche mögliche Installation von Photovoltaik soll einen weiteren positiven Effekt auf das Klima begünstigen.

7.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage am Ortsrand, sind landschaftsbildstörende Fassadengestaltungen, wie grelle Farben oder stark reflektierende Materialien (z.B. glänzende Metalloberflächen) unzulässig.

Um aktuellen Entwicklungen des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien entgegenzukommen, sind blendarme Solaranlagen sowie Fassadenbegrünungen zulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Minimierung der Versiegelung wird die Inanspruchnahme von Boden und Fläche verringert und so auch die Bodenfunktionen geschützt. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Artenvielfalt und das Lokalklima.

Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind Steingärten nicht zulässig. Steingärten bieten wenig bis gar keine Nahrungsmöglichkeiten für Kleintiere, weshalb nicht ausreichend Nahrung zur Verfügung steht. Das Anlegen von Steingärten ist meistens mit der Verwendung von Folien zwischen dem Boden und den Steinen verbunden. Dadurch kann das Niederschlagswasser nicht oder nur langsam ablaufen und die natürlichen Bodenfunktionen werden stark eingeschränkt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Teilbereich A	Ca. 9.745 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 9.510 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 235 m ²
Teilbereich B	Ca. 3.315 m ²
Maßnahmenfläche M2	ca. 3.315 m ²
Insgesamt	ca. 13.060 m ²