

Odernheim am Glan, 30.01.2026

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Ortsgemeinde: Ober-Hilbersheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der
Architektenkammer RLP**

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 07.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.10.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 13.10.2023 bis einschließlich 15.07.2024. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 05.10.2023. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 06.03.2025 behandelt. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 06.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ mit vergrößertem Geltungsbereich gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte zunächst im Amtsblatt am 31.07.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 02.09.2025 und wurde aufgrund von Ergänzungen der Unterlagen im Amtsblatt am 07.08.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 09.09.2025 wiederholt. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2025 behandelt. (Planurkunde, Verfahrensvermerke).

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 16.10.2025 als Satzung beschlossen.

2 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim beabsichtigt auf den Grundstücken Gemarkung Ober-Hilbersheim, Flur 2, Parzellen 175 und 176, den Neubau einer Kindertagesstätte; Anlass ist die gewachsene Anzahl an Kleinkindern (Begründung, Kap. 1).

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern einschließlich der zum Betrieb notwendigen Frei- und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Spiel- und Stellplätze; zudem sind Verwallungen oder Ableitegräben für die Ableitung des Außengebietswassers zulässig (Planurkunde, Planungsrechtliche Festsetzungen).

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt; innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind u. a. auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen und Versickerungsanlagen zulässig (Planurkunde, Planungsrechtliche Festsetzungen).

Zur Starkregenvorsorge sind (u. a.) Rückhaltemaßnahmen für Außengebietswasser vorgesehen; darüber hinaus wurde ein Hochwasser-/Sturzflutkonzept erstellt (Begründung, Kap. 1; Umweltbericht, Zusammenfassung).

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur Umwidmung des Sportplatzes in eine Gemeinbedarfsfläche wurde der Umwidmung aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht zugestimmt; dabei wurden u. a. Hinweise zu Starkregenabflusskonzentrationen, Natura-2000 (Vogelschutzgebiet) sowie zur Waldthematik benannt.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet; die Ergebnisse sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB dargestellt.

Fläche: Für die geplante Kindertagesstätte gehen keine besonderen Flächenfunktionen verloren; die Planung liegt in einem bereits anthropogen genutzten und veränderten Gebiet.

Boden: Die Versiegelung durch Bebauung und Nebenanlagen führt zu einem (teilweisen) Verlust von Bodenfunktionen und wird als erheblicher Eingriff bewertet; der Kompensationsbedarf wird mit 2.500 m² angegeben und soll extern ausgeglichen werden.

Wasser/Starkregen: Niederschlagswasser wird im Gebiet zurückgehalten und mit einem maximal zulässigen Wert in die Kanalisation abgegeben. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregeneignissen wird außerhalb des Geltungsbereichs ein Rückhaltebecken angelegt.

Tiere/Biodiversität: Randliche Gehölzbereiche bieten Lebensräume u. a. für Vögel, Reptilien und Fledermäuse; da diese Bereiche erhalten und zum Erhalt festgesetzt werden, sind Beeinträchtigungen dieser Tiergruppen nicht zu befürchten.

Artenschutz: Konflikte sind vor allem bei Eingriffen in randliche Gehölze bzw. Übergangsbereiche möglich; hierfür sind Bauzeitenregelungen, Habitatbaumkontrollen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgesehen. Sofern sich Bautätigkeiten ausschließlich auf die Sportplatzfläche beschränken, ist voraussichtlich mit sehr geringen, nicht erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Natura 2000: Eine FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Wirkfaktoren aufweist, die potenziell zu Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“ führen können; eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Klima/Luft: Negative Auswirkungen auf umgebende wärmebelastete Gebiete ergeben sich nicht; die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet. Es sind Klimaschutzmaßnahmen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung vorgesehen.

Landschaft, Mensch/Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter: Beeinträchtigungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die Abwägung eingestellt.

Hinweis zur Datierung: Die Abwägungsunterlage zur frühzeitigen Beteiligung nennt als Zeitraum 13.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023; die Planurkunde weist für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einen längeren Zeitraum bis 15.07.2024 aus. In dieser zusammenfassenden Erklärung wird der Verfahrensablauf zur Datierung nach der Planurkunde dargestellt; die nachfolgenden Inhalte (Anregungen/Abwägung) beruhen auf den Abwägungsunterlagen.

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB)

Keine Stellungnahme abgegeben: DB Services Immobilien GmbH, EWR Netze GmbH, GDKE Direktion Landesdenkmalpflege, Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Stadtverwaltung Bingen, SGD Süd – Raumordnung Naturschutz Bauwesen, Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

Stellungnahme ohne Hinweise, Einwendungen oder Bedenken: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Polizeiinspektion Ingelheim, Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, SGD Süd – Gewerbeaufsicht.

Stellungnahmen mit Anregungen:

- Abwasserzweckverband „Untere Selz“: Hinweise zur Schmutzwasserableitung (Gefälle/Druckleitung) und Forderung nach Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit; frühzeitige Einbindung. Abwägung: Abstimmung zur Schmutzwasserentsorgung und Erarbeitung/Abstimmung der Entwässerungskonzeption; ggf. Ergänzungen des Bebauungsplans nach Ergebnissen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweise zu ggf. erforderlichen Trassen/Leitungszonen, Baumpflanzungen in Leitungsnähe und Koordination der Erschließung. Abwägung: Leitungsführung als Teil der Ausführungsplanung; Hinweise im Bebauungsplan, gesonderte Leitungsrechte nicht erforderlich; Koordination im Zuge der Umsetzung.
- DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (Flurbereinigungsbehörde): keine Bedenken; Belange der Flurbereinigung nicht tangiert. Abwägung: Kenntnisnahme.
- GDKE – Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Mainz): archäologische Verdachtsfläche wegen römischer Grabfunde im Umfeld; Empfehlung geomagnetische Voruntersuchung oder Sondagen; Auflagen/ Hinweispflichten nach DSchG. Abwägung: Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung; Aufnahme entsprechender Hinweise/Auflagen für die Bauausführung.
- GDKE – Erdgeschichtliche Denkmalpflege: keine Bedenken; keine weitere Beteiligung erforderlich. Abwägung: Kenntnisnahme.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Untere Naturschutzbehörde fordert Vervollständigung (Umweltbericht, Artenschutz, Bilanzierung), Prüfbarkeit Eingriff/Ausgleich sowie Klärung Gehölzerhalt; Untere Wasserbehörde verweist auf Hinweise der Oberen Wasserbehörde (Niederschlags-/Abwasser, Geothermie etc.); Jugendamt: KitaG-Beachtung; Brandschutz: Löschwasser/Regelwerke; städtebauliche Hinweise (Parallelverfahren FNP, fehlende Maß-/Baufenster, Hinweise zur Planbestandteilschaft, erneuerbare Energien). Abwägung: Unterlagen wurden im weiteren

Verfahren ergänzt (Umweltprüfung/Umweltbericht, Ausgleichskonzept, Festsetzungen); Hinweise/Redaktion zur Satzungsfassung und im weiteren Verfahren; Parallelverfahren wird geführt.

- Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB): Hinweise zu Baugrund/Gründung (Karst-/Quell-/Schrumpfverhalten), Versickerung nicht empfohlen; GeolDG-Anzeigepflichten. Abwägung: Baugrundfragen werden in Ausführungsplanung/Bauantrag berücksichtigt; Hinweise aufgenommen; GeolDG betrifft spätere Ausführung.

- Landesbetrieb Mobilität Worms: Abstimmung bei Erschließung/Eingriffen am klassifizierten Straßennetz; Bauverbotszone/Verkehrssicherheit, Entwässerung. Abwägung: Erschließung über „Im Kleegarten“/„Jahnstraße“, Wirtschaftsweg-Ausbau/Widmung; Abstimmung im weiteren Verfahren; Entwässerung wird konkretisiert.

- SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz: erhebliche Bedenken wegen Starkregen-/Sturzflutgefährdung im südlichen Teilbereich; Forderung hydrologische Untersuchung/Entwässerungskonzept und ggf. Schutzmaßnahmen; Hinweise zu Grundwasser/Brauchwasser/Geothermie, Abwasser, Bodenschutz. Abwägung: Hydrologische Untersuchung und Entwässerungskonzept werden erarbeitet und dem Plan beigelegt; Hinweise werden aufgenommen; ggf. Ergänzungen nach Ergebnissen.

- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH: Hinweise zur Löschwassermenge und zur Trinkwasseranbindung (ggf. Übergabeschacht); keine Bedenken. Abwägung: Kenntnisnahme; Berücksichtigung im Zuge der Erschließungs-/Ausführungsplanung.

- Westnetz GmbH: keine Einwände; keine Mitverlegung vorgesehen; Bestandspläne beigelegt. Abwägung: Kenntnisnahme.

- Privatperson (fristverspätet): Bedenken zu Natur-/Landschaftsschutz und Lärm durch Kindertagesstätte. Abwägung: Hinweis auf Fristverspätung; Natura-2000-Vorprüfung ohne erhebliche Beeinträchtigungen; Landschaftsschutzgebiet nicht im Plangebiet; Kinderlärm nach § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Planung wird festgehalten.

Förmliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Stellungnahme abgegeben: DB Services Immobilien GmbH, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum: Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, GDKE Direktion Landesdenkmalpflege, GDKE Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Kommunale Abfallwirtschaft MZ/MZ-BIN AöR, Polizeiinspektion Ingelheim, Stadtverwaltung Bingen, SGD Süd – Raumordnung Naturschutz Bauwesen, Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

Stellungnahme ohne Hinweise, Einwendungen oder Bedenken: Abwasserzweckverband „Untere Selz“, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, SGD Süd – Gewerbeaufsicht.

Stellungnahmen mit Anregungen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: keine Einwände (bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage). Abwägung: Kenntnisnahme.

- Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien; Anforderungen an Trassen, Baumpflanzungen, Koordination und Anzeige des Baubeginns. Abwägung: Ergänzung von Hinweisen und Klarstellungen (u. a. Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen im Gemeinbedarfsbereich); Abstimmung in Genehmigungs-/Ausführungsplanung.

- EWR Netze GmbH: keine Bedenken; Hinweise zu Bestandsplänen, Abständen bei Pflanzungen, Suchschachtungen, Verursacherprinzip. Abwägung: Hinweise aufgenommen/ergänzt; Berücksichtigung in Bauausführung.
- GDKE – Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Mainz): geomagnetische Voruntersuchung ohne eindeutige Anomalien, dennoch Restunsicherheit; Melde-/Anzeige- und Sicherungspflichten; Anzeige Erdarbeiten 4 Wochen vorher; weitere Beteiligung. Abwägung: Hinweise/Auflagen bereits enthalten; weitere Beteiligung vorgesehen.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Untere Landesplanung (Hinweis auf landesplanerische Stellungnahme zur FNP-Änderung; Nähe Vorranggebiet „Wald und Forstwirtschaft“), Untere Naturschutzbehörde (u. a. Festsetzungslogik/Bestandserhalt M1, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz), Untere Wasserbehörde (Hinweise zu Niederschlagswasser/Versickerung, Geothermie, Bodenschutz, Anzeigepflichten), Jugendamt (KitaG), Fluglärm (Hinweis auf Lärmsensibilität; ggf. schalldämmende Maßnahmen), Brandschutz (Löschwasser/Regelwerke), städtebauliche Punkte (Retentionsmulde außerhalb, Bestimmtheit Festsetzungen, Rechtsbezug § 9 Abs. 1a BauGB, einfacher B-Plan). Abwägung: Klarstellungen/Redaktionen zur Satzungsfassung; Festhalten am einfachen Bebauungsplan; Starkregenmaßnahmen werden über Entwässerungskonzept und gesondertes wasserrechtliches Verfahren umgesetzt; Ergänzung fehlender Hinweise.
- Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB): keine Altbergbauhinweise; Empfehlung weiterer Baugrundgutachter-Begleitung; GeolDG-Anzeigepflichten. Abwägung: Hinweise werden aufgenommen; betrifft Ausführung.
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) – Niederlassung Mainz: keine Betroffenheit eigener Liegenschaften; keine Einsprüche. Abwägung: Kenntnisnahme.
- Landesbetrieb Mobilität Worms: Verweis auf Stellungnahme vom 02.11.2023; bleibt gültig. Abwägung: Kenntnisnahme.
- SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz: fortbestehende erhebliche Bedenken zur Sturzflutgefährdung; fordert Umsetzung der Schutzmaßnahmen (u. a. Retentionsmulde ca. 800 m³, Abflussslenker/Verwallungen, Auffangmulde) vor Errichtung/Inbetriebnahme; Hinweis auf fehlende rechtlich bindende Verpflichtung im B-Plan; weitere Hinweise zu Grundwasser/Abwasser/Bodenschutz, Bodengutachten. Abwägung: Gemeinde hält am Standort fest; Schutzmaßnahmen werden über Entwässerungskonzept und gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren verbindlich gesichert und zeitlich mit Kita-Bau abgestimmt; Festhalten an der Planung; Hinweisaufnahme.
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH: keine Bedenken; frühere Stellungnahme bleibt gültig. Abwägung: Kenntnisnahme.

Im Rahmen der Offenlage, die im Zeitraum vom 01.08.2025 bis 09.09.2025 stattfand, wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

5 ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung wurde langjährig vonseiten der Ortsgemeinde vorangebracht. Alternative Standorte innerhalb der Ortsgemeinde standen hierfür nicht zur Verfügung.