

Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

Bebauungsplan „Am Sportplatz (KiTa)“

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

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim
in der Sitzung am**

—'—'—

Stand: 09.10.2025

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025 eingegangen sind:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben und somit auch keine Anregungen vorgebracht:

Lfd. Nr.	Absender
3	DB Services Immobilien GmbH
5	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum: Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landedenkmalpflege
9	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichtliche Denkmalpflege
10	Kommunale Abfallwirtschaft MZ/ MZ-BIN AöR
16	Polizeiinspektion Ingelheim
17	Stadtverwaltung Bingen
21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Raumordnung Naturschutz Bauwesen
22	Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen
23	Verbandsgemeinde Nieder-Olm
24	Vermessung- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
25	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

Lfd. Nr.	Absender	Datum
1	Abwasserzweckverband "Untere Selz"	03.09.2025
15	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	28.08.2025
18	Ingelheim am Rhein	13.08.2025
20	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Gewerbeaufsicht	01.09.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27.08.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

4	Telekom	31.07.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.	Kenntnisnahme. Die Ortsgemeinde wird spätestens im Rahmen der Genehmigungsplanung die genaue Lage der Telekommunikationsleitung ermitteln und den Anschluss an diese mit der Telekom abstimmen. Ein Hinweis auf die Telekommunikationslinien wird ergänzt.

	Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.	Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Festsetzung gesonderter Leitungsrechte nicht erforderlich, da diese Flächen für die Erschließung des Gebietes grundsätzlich zur Verfügung stehen. Die Begründung sowie die Textfestsetzungen werden klarstellend ergänzt, dass im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auch Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig sind. Auf die vorhandenen Telekommunikationsleitungen wird hingewiesen.
II.	Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der	Die konkrete Trassenplanung mit Leitungsführungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Architekten. Damit dieser die genannten Anforderungen bei der Erschließungsplanung berücksichtigen kann, wurden diese bereits als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen und werden zur Satzungsfassung aktualisiert.

	anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
III.	Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos	Es wird auf die vorangegangene Abwägung verwiesen, eine explizite Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Da es sich hier nicht um ein Neubaugebiet, sondern nur um eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte handelt, sind keine privaten Grundstücke von der Planung betroffen.

	zu sichern, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	
Beschlussvorschlag Die Begründung und die Textfestsetzungen werden klarstellend um die allgemeine Zulässigkeit von notwendigen Erschließungsmaßnahmen wie auch Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt. Die Hinweise werden aktualisiert. Eine Abstimmung mit der Telekom erfolgt zur Baugenehmigungsplanung und der späteren Bauausführung. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

6	EWR Netze	30.07.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben. Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.	Kenntnisnahme.

	Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung. Im oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.	Die genannten Versorgungsanlagen werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.
II.	Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Für Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Nicolas Kleinz. Sie erreichen ihn per E-Mail unter sbl@ewr-netz.de. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.	Die neben genannten Hinweise und Informationen werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und bei Bedarf ergänzt.
III.	Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben. Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.	Kenntnisnahme. Die neben genannten Hinweise und Informationen werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.
IV.	Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

	Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.	
Redaktionelle Änderungen. Kein Beschluss erforderlich.		

8	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Mainz	09.09.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im unmittelbaren Geltungsbereich der o.g. Planung keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Zudem sind aus dem unmittelbar südlich gelegenen Umfeld (Flurst. 46/2) aus den 1930er Jahren römische Grabfunde (unsere Fundstelle Ober-Hilbersheim Nr. 10) bekannt, sodass auch das betroffene Areal eine archäologische Verdachtsfläche war. Daher wurde im März 2024 dankenswerterweise eine geomagnetische Voruntersuchung des Areals durchgeführt. Diese zeigte keinerlei eindeutig archäologische Anomalien. Allerdings ist das Gelände offenbar überprägt/aufgeschüttet, sodass ein Vorhandensein archäologischer Befunde weiterhin nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.	Kenntnisnahme.

II.	Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. 4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de .	Die nebengenannten Auflagen sind bereits als Hinweise im Bebauungsplan vermerkt.
-----	---	---

III.	Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern Mainz und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Die Direktion Landesarchäologie wird an den weiteren Verfahrensschritten beteiligt. Die Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und die Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden separat beteiligt.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

11	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	01.09.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen: 1. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen 1.1. Es ist aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde darauf hinzuweisen, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22. September 2022 bereits eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz erging. Gemäß dieser wurde dem Vorhaben aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht zugestimmt.	1.1 Kenntnisnahme.

	1.2. Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Planänderung unmittelbar an ein Vorranggebiet für „Wald und Forstwirtschaft“ (Z 89) des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe tangiert. Auf diesen Flächen sind „Vorhaben oder Maßnahmen nur zulässig, wenn sie auf Dauer mit den raumbedeutsamen Funktionen des Waldes vereinbar sind“. Daher sind in Bezug auf die Wahrung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzziel des Z 89 ROP insbesondere die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie des Forstamtes zu berücksichtigen. Die auf dem von der Planung betroffenen Gelände vorhandenen Gehölzbestände sollen bauleitplanerisch durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden, um die hochwertigen flächengebundenen Waldfunktionen des Gebietes zu sichern.	1.2. Die Belange des Vorranggebiets „Wald und Forstwirtschaft“ werden bereits mit der Maßnahme M1 – Schutz und Pflege bestehender Gehölze und Baumbestände geschützt. Demnach sind, unter anderem, abgängige Gehölze soweit möglich in Abstimmung mit dem Forst zu ersetzen.
II.	2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen 2.1. Die Planzeichnung setzt bis auf die Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche) flächendeckend „Fläche für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Kindergarten“ fest. Randlich umlaufend und diese überlagernd ist mit einer gepunkteten Linie die naturschutzfachlich begründete Maßnahme M1 festgesetzt, mit der Zielsetzung, die hier stockenden Bäume zu pflegen und den Baumbestand dauerhaft zu erhalten. 2.2. Dieser Zielsetzung widerspricht eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und die Fläche M1 ist demnach als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB mit dem Zweck des Bestandserhaltes gemäß § 9 (1) 25b und/oder 25a BauGB festzusetzen.	2.1 Die nebenstehende Zusammenfassung ist korrekt. 2.2 Die Gemeinde möchte die betroffene Fläche M1 der Kita zuordnen und nicht als öffentliche Grünfläche ausweisen. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche erfordert eine entsprechende Zweckbestimmung, die hier nicht eindeutig bestimmt werden kann. Hier würde sich zwar die Bestimmung eines „Naturerfahrungsraumes“ anbieten, eine

	2.3. Des Weiteren sehen wir in fachlicher Hinsicht Widersprüche bzw. Unvereinbarkeiten des formulierten Zieles „Bestandserhalt“ mit den weiteren Ausführungen der Maßnahme M1 (vgl. Pkt. 5 textliche Festsetzungen und Pkt. 6.5 der Begründung): 2.3.1. Innerhalb der Fläche M1 soll das Anlegen von: Versickerungsanlagen, Parkplätzen, Wegen und nicht näher bezeichnete Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit notwendiger Infrastruktur möglich sein (6.5 der Begründung auf S. 19). 2.3.2. Alle diese Maßnahmen ermöglichen eine bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme des zum Erhalt bestimmten Areals in bisher unbekanntem Ausmaß. Dem steht die UNB aus fachlicher Sicht ausgesprochen kritisch gegenüber. Es darf sich nicht herausstellen, dass bauliche Tätigkeiten in M1 entgegen des festgesetzten Erhalt der Bäume führt. 2.3.3. Zudem ist überhaupt kein Baufenster/überbaubare Gebiete innerhalb der gesamten Gemeindebedarfsfläche festgesetzt, auch weitere architektonische Angaben fehlen (Nutzungsschablone). Es ist nicht ersichtlich, wo das künftige Gebäude platziert werden soll, welche Größe es aufweisen wird und welche Gehölze infolgedessen auf dem Platz (Birkenreihe) bzw. randlich weichen müssen. Ebenso können die überbaubaren Bereiche für Nebenanlagen ausgewiesen werden.	uneingeschränkte und unbeaufsichtigte Nutzung dieses Bereiches durch die Kinder ist aufgrund der zunehmenden Waldschäden und den damit verbundenen Risiken durch Windbruch oder herabfallende Äste nicht beabsichtigt. Insofern bleibt dieser Bereich durch die gewählte Festsetzung im Verantwortungsbereich der Gemeinde, die den Erhalt und die Pflege weiterhin in Abstimmung mit dem Forst sicherstellt. Durch die gewählte Festsetzung wird gleichzeitig der Bestand gesichert und Eingriffe weitestgehend vermieden. 2.3.1 und 2.3.2 Die Maßnahme M1 hat als zentralen Inhalt die bestehenden Gehölze und Baumbestände zu erhalten. Die Ausnahmen beziehen sich ausschließlich auf untergeordnete und kleinräumige Maßnahmen. Im Fall der Maßnahme M1 sind dies Versickerungsanlagen, Anlagen zur Ableitung oder Versickerung des Außengebietswassers und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen. Gleichzeitig werden abgehende Gehölze nach Abstimmung mit dem Forst ersetzt und Eingriffe dadurch so gering wie möglich gehalten. 2.3.3 Im Bereich von Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder weitergehende Festsetzungen zulässig, aber nicht zwingend erforderlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich über dies um einen einfachen
--	--	--

	Kompensation/Eingriff/ Ausgleich 2.4. Ein Baufenster und Festsetzungen zur Gebäudegestalt sind u.E. zur Beurteilung des Vorhabens und nicht zuletzt zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges notwendig.	Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch aus diesem Grund nicht erforderlich. Die Birkenreihe wird bei der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt. Die vorliegende Planung unterliegt vollständig der Planungshoheit der Gemeinde. Aufgrund dessen wurde auf eine detaillierte Festsetzung verzichtet. Im weiteren Verfahren wird die Lage und Dimension des Baukörpers konkretisiert und bei Bedarf mit der Forstbehörde abgestimmt. Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festsetzungen aus den genannten Gründen als ausreichend. Sie werden klarstellend ergänzt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. 2.4-2.6 Die Parameter zur Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wurden anhand einer vorläufigen Gebäudeplanung getroffen, die sich im Laufe der Detail- und Ausführungsplanung noch geringfügig ändern kann. Eine grundsätzliche Änderung des Bedarfs an Kindergartenplätzen und somit Anpassungen der Gebäudedimensionen und des damit verbundenen Versiegelungsgrads sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsumfang und der Versiegelungsgrad sind damit ausreichend abgeschätzt. Diese Annahmen spiegeln somit den Bedarf und die Planungen wider und lassen gleichzeitig einen Puffer für die weiteren Planungsphasen zu.
--	--	---

	2.5. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich geht näherungsweise von einer neu bebauten Fläche von 2.500 m² aus (Umweltbericht S. 29) und berechnet darauf aufbauend die erforderliche Kompensation. 2.6. Wir wenden ein, dass die Eingriffsregelung abschließend abzuarbeiten ist, was vorliegend mangels Detailplanung nicht erfolgen kann und zu ergänzen ist. Insofern können wir auch der Schlussfolgerung, die errechnete Überkompensation dem Ausgleich des Retentionsbeckens zuzurechnen, nicht zustimmen.	Darüber hinaus befindet sich auf der Fläche derzeit noch ein Sportplatz. Es handelt sich also nicht um einen Eingriff in landwirtschaftlich genutztes Grünland, da bereits Eingriffe aufgrund der bisherigen Nutzung erfolgt sind. Im Allgemeinen sind Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Nach Umsetzung der Planung oder im Rahmen der Baugenehmigung kann darüber hinaus nochmal bilanziert werden. Sollte sich herausstellen, dass doch ein höherer Ausgleichsbedarf nötig ist, stehen der Ortsgemeinde weitere mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung, auch für den Ausgleich des Retentionsbeckens. Detailliertere Festsetzungen sind aufgrund der geschilderten Ausgangssituation aus Sicht der Ortsgemeinde nicht erforderlich. An der Planung wird daher festgehalten. 2.7-2.10 Die Ortsgemeinde folgt der Artenschutzrechtlichen Einschätzung (gutschker-dongus, 08.06.2021). Eingriffe in die Bäume werden durch die Festsetzungen (M1) vermieden, wodurch keine Beeinträchtigung für die Fledermäuse zu erwarten sind. Sollten im Randbereich Baumfällungen/Eingriffe erfolgen, sind die seitens der Gutachter beschriebenen Maßnahmen umzusetzen und vorgesehen. Der Bedarf kann frühzeitig durch entsprechende Erfassungen ermittelt
--	--	--

	Artenschutz 2.7. Gemäß der „artenschutzrechtlichen Einschätzung“ ist damit zu rechnen, dass Reptilien, Fledermäuse, Vögel und die streng geschützte Haselmaus vorhabensbedingt betroffen sein können. Die Untersuchung (Artenschutzrechtliche Einschätzung, gutschker-dongus, 08.06.2021) formuliert generalisiert Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, falls die vermuteten Arten und Artengruppen im Planungsraum festgestellt werden. Eine Verifizierung der angenommenen Artenvorkommen ist seit 2021 jedoch anscheinend nicht erfolgt, wir konnten keine entsprechenden Unterlagen entdecken. Stattdessen wird im Umweltbericht, S. 24 argumentiert, dass „aufgrund der weitestgehenden Erhaltung der randlichen Gehölzbestände und Waldflächen Beeinträchtigungen der ermittelten Arten mit Ausnahme der Reptilien mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zusätzliche Erfassungen sind deshalb nicht notwendig.“ 2.8. Dieser Schlussfolgerung vermögen wir aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des zuvor aufgeführten Detailmangels des Planentwurfs nicht zu folgen. So macht die gemäß Planentwurf mögliche bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme, auch des zu schützenden randlichen Bereichs, die Beeinträchtigung von Vögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchaus möglich. 2.9. Da das Thema Artenschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären ist, ist daher im Detail noch zu ermitteln, welche tatsächlichen Auswirkungen die zu schützenden Arten und Artengruppen	werden, so dass die Ersatzquartiere vor dem Eingriff geschaffen werden können (CEF-Maßnahme). Auch die weiteren Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen für die in der o. g. Einschätzung genannten Artengruppen sind vom konkreten Bauablauf und Zeitpunkt abhängig und können je nach Bedarf umgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Tatbestände können dadurch mit ausreichender Sicherheit vermieden werden. Die Gemeinde erachtet detailliertere Festsetzungen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht als erforderlich. 2.11 Kenntnisnahme.
--	--	---

	betreffen werden und in Konsequenz einen entsprechende Fachbeitrag Artenschutz mit Artmanagement zu erstellen. Ein solcher ist für die Reptilien/Eidechsen sowieso erforderlich. Die generalisierte Aussage einen Reptilienschutzzaun stellen zu müssen, ist in diesem Kontext zur Vermeidung der Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht ausreichend. 2.10. Wir bitten daher um Ermittlung der tatsächlichen Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, der Haselmaus und Erstellung entsprechender Art-Managementpläne falls notwendig. Einen ebensolchen für die Reptilien/Eidechsen in Absprache mit der UNB und dieser zur Prüfung vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Zum Bauleitplan werde folgende Anregungen vorgetragen: Verfahrenswahl und Eingriffsregelung: 2.11. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die aufgrund der Nähe des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (DE 6014-303) erforderliche „Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung“ wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit dem Ergebnis geklärt, dass keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Zielarten des umliegenden Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Diesem Ergebnis hatte die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zugestimmt, es ist hier nicht weiter zu diskutieren. 2.12. Auch das Ausgleichskonzept wurde in Rücksprache mit der UNB entwickelt. Zum Einsatz kommen die Parzellen Gemarkung Ober-Hilbersheim, Flur 3, Nrn. 40, 41 und 42. Dem stimmen wir grundsätzlich zu. Inwiefern die ermittelte Überkompensation noch anderen Vorhaben zuzuordnen ist, ist noch zu prüfen.	2.12 Kenntnisnahme. Diese Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
--	--	---

III.	3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen 3.1. Seitens der unteren Wasserbehörde wiederholen wir die bereits gegebenen Hinweise der ausführlichen Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde zu dem geplanten Vorhaben vom 15.08.2022, die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme erfolgten, hin. Dort finden sich Hinweise zur Niederschlags- und Abwasserentsorgung, Geothermie, bauzeitlichen Wasserhaltung, Brauchwassernutzung und Bodenschutz, die in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden sollten. Zur Abwasserbeseitigung: 3.2. In den Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 3 Entwässerung und Regenrückhaltung die geplante Niederschlagswasserentsorgung dargelegt. 3.3. Wir weisen darauf hin, dass für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. über Rigolen, Mulden-Rigolen etc.) in das Grundwasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen wäre. 3.4. Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks - DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ - zu erfolgen. 3.5. In Ziffer 8.7 der Baugrunduntersuchung - Geo-/umwelttechnischer Bericht finden sich Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. So wird folgendes ausgeführt: „die wesentlichste Voraussetzung für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit in einem kf -Bereich von 1 x 10⁻³	3.1 Die relevanten Hinweise wurden bereits dem Bebauungsplan beigelegt. 3.2 Kenntnisnahme. 3.3 und 3.4 Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt. 3.5 Kenntnisnahme.
------	---	--

	m/s bis 1×10^{-6} m/s. Im Bereich des geplanten Neubaus stehen mit den aufgefüllten und tertiären Schluffen und Tonen Böden an, die einen ausgeprägten bindigen Anteil aufweisen und mit abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f \ll 1 \times 10^{-7}$ m/s nicht zur Versickerung heranzuziehen sind. Auch unter Berücksichtigung der Hanglage mit aufgefüllten Böden ist eine zentrale Versickerung am Projektstandort nicht zu empfehlen bzw. möglich". 3.6. Dem sollte entsprechend in den textlichen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung (Nr. 3 Entwässerung und Regenrückhaltung) Rechnung getragen werden und die Möglichkeit zur Errichtung von z.B. Rigolen gestrichen werden. 3.7. Die Untere Wasserbehörde ist für das Einleiten von Niederschlagswasser bis zu 2 ha abflusswirksamer Fläche (Au) in ein oberirdisches Gewässer zuständig, bei mehr als 2 ha Au ist die Obere Wasserbehörde, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz Genehmigungsbehörde. 3.8. Unsere Hinweise sollten in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung ergänzt werden. 3.9. Bei Niederschlagswasser/Brauchwasseranlagen sollte in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt werden, dass auch gegenüber dem Abwasserbeseitigungspflichtigen für Regenwassernutzungsanlagen eine Anzeigepflicht besteht (die Abwasserentsorgung ist z.B. bei Nutzung des Brauchwassers für die Toilettenspülung gebührenpflichtig). Zum Bodenschutz: 3.10. Die besondere Schutzwürdigkeit des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 Baugesetzbuch (BauGB). Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf	3.6 Den nebenstehenden Anmerkungen kann gefolgt werden. Die Entwässerung soll entsprechend des Entwässerungskonzepts erfolgen, weshalb die Textfestsetzungen nachrichtlich angepasst werden. 3.7 Kenntnisnahme. 3.8 Die Hinweise werden wie oben beschrieben ergänzt. 3.9 Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt. 3.10 Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
--	---	---

	oder in den Boden sind seit dem 01.08.2023 in den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bundeseinheitlich geregelt. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist seit dem 01.08.2023 in den §§ 19 bis 23 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) bundeseinheitlich geregelt. 3.11. Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Dies sollte in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Zur regenerativen Energie: 3.12. Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. 3.13. Dies sollte in den Hinweisen der textlichen Festsetzung ergänzt werden.	3.12 und 3.13 Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.
IV.	4. Aus Sicht des Jugendamtes besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des KitaG ist zu beachten sind.	Kenntnisnahme.
V.	5. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten 5.1. Das Gebiet ist primär von anfliegendem Flugverkehr des Frankfurter Flughafens betroffen. Kindertagesstätten gelten als lärmsensible Einrichtung vergleichbar zu Schulen und Krankenhäusern. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren wie der Jahreszeit und dem Wetter ist mit enormen Lärmbelastungen zu rechnen.	Gemäß den Lärmkarten der fraport AG (https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go) befindet sich Ober-Hilbersheim außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt und lag 2021 in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von kleiner 50 dB(A). Der untere Orientierungswert für schutzbedürftige Gebiete liegt gem. DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bei 45 dB(A) und kann durch den Fluglärm leicht

		überschritten werden. Ob schalldämmende Maßnahmen im Gebäude integriert werden müssen, kann bei der späteren Ausführungsplanung ermittelt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
VI.	6. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn dieser unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird: 6.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: - DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.; - DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung; - DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) - DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen). Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind für die Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die maximalen Abstände im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Gebäude) von den Hydranten müssen beachtet werden.	Gemäß der Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhausen-Pfalz GmbH vom 13.11.2023 (frühzeitige Beteiligung) kann die geforderte Löschwassermenge über das Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Die genannten Merk- und Arbeitsblätter sowie die maximalen Lauflinien zwischen Hydranten und Gebäude werden bei der Ausführungsplanung entsprechend beachtet.

VII.	7. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Bedenken: 7.1. Im Anhang 3 der Hydrologischen Untersuchung (vgl. Abb. 14 & 22) und S. 32ff unter Ziff. 7 ist von einer 800 m³ fassenden Retentionsmulde die Rede und einer Hochwasserrückhaltung in der Gemarkung „Auf der Sandkaute“. Es ist festzuhalten, dass gem. §9 Abs. I Nr. 16b) diese Flächen in einem separaten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, sofern ohne das Regenrückhaltebecken der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann. Die Notwendigkeit zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens wird aus dem o.g. Ergebnisauswertung der hydrologischen Untersuchung deutlich, da die Kalkulationen die Retentionsmulde eingeschlossen haben. Ebenso wird die Errichtung der Retentionsmulde in der Begründung auf S. 15 beschrieben.	7.1 Die Ortsgemeinde möchte im Rahmen der Umsetzung der dringend benötigten Kindertagesstätte zunächst zügig das Baurecht schaffen. Das parallel erstellte Entwässerungskonzept für die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim wurde für einen wasserrechtlichen Antrag erstellt. Dieser ist auch für die nachfolgende Baugenehmigung und Umsetzung der Planungen zur Kita notwendig. Durch dieses Vorgehen erhofft sich die Ortsgemeinde eine Zeitersparnis, damit die benötigte Kindertagesstätte schnellstmöglich, unter Wahrung der nötigen Sicherheitsvorkehrung und Bauarbeiten, errichtet werden kann. Die genannte Retentionsmulde wird dementsprechend losgelöst vom Bebauungsplan umgesetzt und entsprechend sinnvoll in den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen zum Kindergarten eingegliedert. Die Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan werden diesbezüglich nachrichtlich ergänzt. Die hochwasserangepasste Bauweise soll darüber hinaus im nachfolgenden Konzept/Architektenplan thematisiert werden. Über dies wurden im Kapitel 6.3 der Begründung bzw. Kapitel 3 der Textfestsetzungen bereits Festsetzungen zur Entwässerung und Regenrückhaltung getroffen. Die weiteren genannten Maßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden daher separat, aber parallel über das Entwässerungskonzept behandelt. So kann auch die Förderfähigkeit sichergestellt werden. Insofern erachtet die Ortsgemeinde die Starkregenthematik als ausreichend berücksichtigt, was die Ebene des
------	--	---

	7.2. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung (2. & 3.) erscheinen nicht hinreichend bestimmt. Wir bitten um Prüfung und ggfls. notwendiger Konkretisierung bzgl. der hinreichenden Bestimmtheit zwecks Rechtssicherheit. 7.3. Die Festsetzung unter Ziff. 6.6. Zuordnungsfestsetzung müsste maßgeblich unter dem Rechtsbezug von § 9 Abs. 1a BauGB laufen. Wir bitten um Überprüfung zwecks Rechtssicherheit. 7.4. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, weswegen eine Zulässigkeit von Vorhaben demnach stets i.V.m. § 35 BauGB bestimmt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass dies zu unnötigen Verkomplizierungen im Genehmigungsverfahren führen könnte. Für einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB fehlen die vollständigen Maße der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO sowie die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.	Bebauungsplans betrifft. Eine Selbstverpflichtung der Ortsgemeinde über den Bebauungsplan wird aufgrund Ihrer Planungshoheit sowie der zu wahrenen Gefahrenabwehransprüche der Bürgerinnen und Bürger nicht für erforderlich erachtet. Die Gemeinde hält daher an der bisherigen Planung fest. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan über die oben beschriebene nachrichtliche Änderung hinaus hält sie aus den oben genannten Gründen nicht für erforderlich. 7.2 Die beiden genannten Festsetzungen werden zur Satzungsfassung konkretisiert. 7.3 Die genannte Festsetzung läuft gemäß Punkt 6 in den Textfestsetzungen unter § 9 Abs. 1a BauGB. Eine Änderung wird daher nicht für erforderlich erachtet. 7.4 Im Bereich von Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder weitergehende Festsetzungen zulässig, aber nicht zwingend erforderlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich wie beschrieben um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch aus diesem Grund nicht erforderlich. Die vorliegende Planung unterliegt vollständig der Planungshoheit der Gemeinde. Aufgrund dessen wurde auf eine detaillierte Festsetzung verzichtet.
--	--	--

		Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festsetzungen aus den genannten Gründen als ausreichend. An der Planung wird festgehalten.
VIII.	<u>Obligatorische Hinweise</u> Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles, was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt. Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Sollte dies der Fall sein, so wäre bspw. die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht statthaft. Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine	Derzeit wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen werden zur Satzungsfassung auf der Planurkunde ergänzt. Der Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Kenntnisnahme.

	Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. - sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP; - sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird; - wenn neue Potentialflächen entstehen. Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement Anlassbezogen wird die Prüffrage gestellt ob die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt sind? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO zu integrieren. Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien,	Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, somit auch nicht die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Die Planung der Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit und aufgrund einer dem Bauleitverfahren nachfolgenden Konzeptionierung, die sich nach dem Bedarf und den Anforderungen einer geordneten gemeindlichen Entwicklung richtet. Eine Anpassung der Planunterlagen wird daher nicht für erforderlich erachtet. Kenntnisnahme. Solaranlagen sind bereits über die Textfestsetzungen zulässig. Eine Anpassung der
--	--	---

[illegible]

Beschlussvorschlag

Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Maßnahme M1 wird klarstellend ergänzt. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, werden die getroffenen Festsetzungen als ausreichend erachtet. Die Ortsgemeinde hält überdies an den getroffenen Annahmen zur Bilanzierung fest. Sie wird bei Bedarf die Bilanzierung im Rahmen der Baugenehmigung oder nach Umsetzung der Planung überprüfen und nötigenfalls weitere Ausgleichsflächen ermöglichen. Zum Artenschutz folgt die Gemeinde der Auffassung des Gutachters. Eingriffe sollen vermieden und erforderlichenfalls ausgeglichen werden. Die ermittelten, notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser (u.a. Retentionsmulde) werden über das Entwässerungskonzept und die bestehenden Festsetzungen wie beschrieben umgesetzt. Die außerhalb des geplanten Kindergartenstandortes vorgesehene Retentionsmulde zur Rückhaltung des Außengebietswassers wird im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens verbindlich gesichert und umgesetzt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden um die fehlenden Hinweise ergänzt und wie beschrieben redaktionell ergänzt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

12	Landesamt für Geologie und Bergbau	02.09.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Sportplatz (KiTa)" sowie der Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Kenntnisnahme.

II.	Boden und Baugrund – allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen wird fachlich bestätigt. – mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt. Kenntnisnahme.
III.	Geologiedatengesetz (GeoldG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

13	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Mainz	11.08.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Unsere Liegenschaften bleiben von Ihrem Vorhaben unberührt bzw. unbeeinträchtigt. Seitens des LBB werden keine Einsprüche gegen das Bauvorhaben erhoben.	Kenntnisnahme.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

14	Landesbetrieb Mobilität Worms	14.07.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen verweisen wir, seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms, auf unsere bereits getätigte Stellungnahme vom 02.11 .2023 (Az.: Ma- IV 46a). Der Inhalt unseres Schreibens behält weiterhin seine Gültigkeit.	Die nebenverwiesene Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat behandelt.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

19	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	05.09.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Mit Schreiben vom 30.07.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:	Kenntnisnahme.
II.	1. Sturzflutgefährdung Bereits in meiner Stellungnahme vom 10.11.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB habe ich auf die Gefährdung des Gebietes bei seltenen Starkregenereignissen hingewiesen und dringend von einer Bebauung des südlichen Teilbereiches abgeraten. Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und es hat eine hydrologische Untersuchung / Sturzflutgefährdung stattgefunden. Beide Berichte sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt. Beide Berichte bestätigen die besondere Gefährdung des Standortes für die geplante Kita. Im Detail ist zu dem Punkt 7 des Entwässerungskonzeptes festzustellen, dass es in Anbetracht des durchgehend starken Gefälles des Weges (Parzelle 321/2) von Nord nach Süd unrealistisch erscheint, dass die Fließrichtung durch die Errichtung eines Überflutungsschutzes bei A umkehrbar ist. Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich A wird vermutlich – sofern es nicht über den Weg hinweg in Richtung der Parzellen 173 bis 175 abschlägt – entlang der Wegeparzelle Nr. 321/2 weiter in Richtung Süden fließen. Gemäß Entwässerungskonzept (Punkt Nr. 7 – Seite 17) ist „die Errichtung von Neubauten / Bauwerken innerhalb der Parzelle 176 prinzipiell nicht zu empfehlen“. Nur wenn es keinen Alternativstandort gibt „(...Sollte dies nicht zu vermeiden sein, ...)“, sind Bauwerke entsprechend hochwasserangepasst (z.B. höhergelegen)	Durch die im Entwässerungskonzept und der hydrologischen Untersuchung genannten Maßnahmen wird das von Starkregen ausgehende Risiko minimiert, sodass eine Gefährdung der Kita bzw. ihrer nutzenden Personen ausgeschlossen werden kann. Die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat sich nach einer internen Standortuntersuchung für den vorliegenden Standort entschieden, da er aus ihrer Sicht am geeignetsten für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist. Die Ortsgemeinde möchte im Rahmen der Umsetzung der dringend benötigten Kindertagesstätte zunächst zügig das Baurecht schaffen, um die weiteren Ausschreibungen und Planungen für das Gebäude zeitnah durchführen zu können. Das parallel erstellte Entwässerungskonzept für die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim wurde für einen wasserrechtlichen Antrag erstellt. Dieser ist auch für die nachfolgende Baugenehmigung und Umsetzung der Planungen zur Kita notwendig. Durch dieses Vorgehen erhofft sich die Ortsgemeinde eine Zeitersparnis, damit die benötigte Kindertagesstätte schnellstmöglich, unter Wahrung der nötigen Sicherheitsvorkehrung und Bauarbeiten, errichtet werden kann. Die entwickelten Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen durch

herzustellen. Zusätzlich ist eine Abflusslenkung (z.B. in Form von Erdwällen) im südöstlichen Bereich sinnvoll, um Wassermassen um das Grundstück herum ...zu lenken.“ Diese Einschätzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin richtig. Dabei blieb bei dem Entwässerungskonzept sogar noch unberücksichtigt, dass beim Abfluss B nicht nur starke Abflusskonzentrationen / Wassertiefen von ca. 30- 100 cm, sondern zudem hohe Fließgeschwindigkeiten innerhalb der Parzelle 176 (z.T. > 2,0 m/s) auftreten können. Dies bedeutet eine erhebliche Gefährdung für eine besonders schützenswerte Einrichtung wie der geplanten KiTa, da diese Parameter für kleine Kinder bereits lebensbedrohlich sind. Aus diesem Grund ist diese Gefährdung in dem Abwägungsprozess der Kommune und deren Entscheidung über Planungsinhalte sowie möglicher Festsetzungen im Hinblick auf den Schutz von Leib und Leben und wichtiger Gemeingütern von wesentlicher Bedeutung. Sollte daher weiterhin kein Alternativstandort für die Kita in Frage kommen, sind die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen aus dem Entwässerungskonzept und der hydrologischen Untersuchung alle zwingend umzusetzen. Im Wesentlichen sind dies: - Errichtung eines Rückhaltebeckens / Retentionsmulde außerhalb des Bebauungsplangebietes mit wenigstens 800 m³ Rückhaltevolumen und maximalem Basisabfluss von 50 l/s - Errichtung von Abflusslenkern / Verwallungen längs des Weges 321 - Auffangmulde am Fuß der Böschung mit Gefälle in Richtung Weg „Im Kleegarten“ Darauf wird auch in der Begründung unter Punkt 4.6 verwiesen. Zudem wird unter Punkt 5.3 vermerkt, dass die notwendigen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, wie Geländemodellierungen, über die Textfestsetzungen ermöglicht werden. Eine konkrete Festsetzung / Verpflichtung zur Umsetzung dieser Elemente kann ich in dem Bebauungsplan jedoch nicht erkennen. In den textlichen	Starkregen sollen dementsprechend losgelöst vom Bebauungsplan im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens verbindlich gesichert und umgesetzt werden und können entsprechend sinnvoll in den zeitlichen Ablauf der Planungen zum Kindergarten eingegliedert werden. Die Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan werden diesbezüglich nachrichtlich ergänzt. Die hochwasserangepasste Bauweise soll darüber hinaus im nachfolgenden Konzept/Architektenplan thematisiert werden. Über dies wurden im Kapitel 6.3 der Begründung bzw. Kapitel 3 der Textfestsetzungen bereits Festsetzungen zur Entwässerung und Regenrückhaltung getroffen. Die weiteren genannten Maßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden daher separat, aber parallel behandelt. Insofern erachtet die Ortsgemeinde die Starkregenthematik als ausreichend berücksichtigt, was die Ebene des Bebauungsplans betrifft. Eine Selbstverpflichtung der Ortsgemeinde über den Bebauungsplan wird aufgrund Ihrer Planungshoheit sowie der zu wahrenen Gefahrenabwehransprüche der Bürgerinnen und Bürger nicht für erforderlich erachtet. Die Gemeinde hält daher an der bisherigen Planung fest. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan über die oben beschriebene nachrichtliche Änderung hinaus hält sie aus den oben genannten Gründen nicht für erforderlich.
--	--

	Festsetzungen (Seite 3) und der Begründung (Seite 18 (Punkt 6.1)) wird lediglich festgestellt, dass „zum Schutz vor Schäden durch Außengebietswasser, etwa bei Starkregenereignissen, die Verwaltungen oder Ableitegräben für die Ableitung des Wassers zulässig sind“. Damit ist jedoch keine rechtlich bindende Verpflichtung verbunden. In der Plandarstellung findet sich auch keine entsprechende Kennzeichnung. Bei der Trassenführung der Abflusslenker ist zudem zu beachten, dass diese dem planungsrechtlich festgesetzten Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher nicht entgegenstehen darf. Außerdem dürfen diese Schutzmaßnahmen nicht zu einer Erhöhung des Gefährdungsrisikos Dritter / Unterlieger führen. Um einer Abflussverschärfung für Unterlieger vorzubeugen, ist eine Rückhaltung östlich (außerhalb) des Geltungsbereiches angedacht. Die Umsetzung der empfohlenen Retentionsmulde soll durch eine Ausweisung im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden. Auch dies erwirkt zwar eine planungsrechtliche Zulässigkeit, jedoch keine Verpflichtung. Fazit: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist aufgrund der Gefährdung bei seltenen Starkregenereignis weiterhin ein Alternativstandort für die Kita anzustreben. Sollte jedoch daran festgehalten werden, so ist vor Errichtung und erst recht vor Inbetriebnahme der Kita die gefahrlose Ableitung des Niederschlagswassers auch bei seltenen Starkregenereignissen sicherzustellen. Eine entsprechende Verpflichtung sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.	
III.	2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung Meine Stellungnahme v. 10.11.2023 hat auch für den derzeitigen (erweiterten) Planungsbereich nach wie vor Bestand und wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet und gewürdigt.	Kenntnisnahme.
IV.	3. Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken. Zuständige Behörde für die Erteilung der Einleitungserlaubnis inkl. Genehmigung der Abwasseranlagen ist	Kenntnisnahme.

	bis 2 ha Au die Untere Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen).	
V.	4. Bodenschutz Der Planungsbereich (Gemarkung Ober-Hilbersheim, Flur 2, Flurstücke 175 und 176) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Für ein Bodengutachten der Fa. M&S Umweltprojekt GmbH vom 04.06.2024 wurden 7 RKS bis max. 5 m u. GOK abgeteuft. Die gewonnenen Proben wurden zu 3 Mischproben (Oberboden, Unterboden und Bodenaushub) vereinigt. Durch die Untersuchung wurden keine Belastungen festgestellt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Ortsgemeinde trägt dafür Sorge, dass die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen rechtzeitig, vor Ausführung der Baumaßnahmen zur Kindertagesstätte oder zu einem sinnvollen (den Baumaßnahmen dienlichen) Zeitpunkt, durchgeführt werden. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

25	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz	01.09.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Gegen die o.g. Offenlage bestehen seitens der wvr keine Bedenken. Unsere vorangegangene Stellungnahme vom 13. November 2023 bleibt im vollen Umfang bestehen.	Die nebenverwiesene Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat behandelt.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

Erstellt im Auftrag der **Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim**

Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**

Odernheim am Glan, 09.10.2025