

# **ORTSGEMEINDE BOCKENHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „HEILIGENHÄUSCHEN“ IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**

### **BEGRÜNDUNG**

**Februar 2026**

## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Ziele .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Bisherige Rechtslage und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1. Regional- und Landesplanung .....	7
4.2. Flächennutzungsplan .....	8
4.3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen .....	9
4.3.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	9
4.3.2. Wasserrecht .....	9
4.3.3. Denkmalschutz .....	10
4.3.4. Straßenrechtliche Abstände .....	10
4.4. Bestehende Satzungen und Bebauungspläne .....	10
<b>5. Beschreibung der Bestandssituation .....</b>	<b>12</b>
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	12
5.2. Vorhandener Zustand und ökologische Bewertung .....	12
5.3. Artenschutz .....	13
5.4. Bodenschutz .....	13
5.5. Sturzflutgefährdung .....	13
5.6. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	15
5.6.1. Verkehrliche Erschließung .....	15
5.6.2. Stromversorgung .....	15
5.6.3. Trinkwasserversorgung .....	15
5.6.4. Schmutzwasser .....	15
5.6.5. Niederschlagswasser .....	15
<b>6. Planung .....</b>	<b>16</b>
6.1. Geplantes Erweiterungsvorhaben .....	16
6.2. Städtebauliches Konzept .....	18
<b>7. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>19</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
7.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	19
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	19
7.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	20
7.1.4. Bauweise .....	20
7.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	20
7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
7.3. Grünordnung .....	20
7.3.1. Flächenbilanz .....	21

7.3.2. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	22
7.3.3. Zuordnungsfestsetzung.....	23
7.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	23



## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heiligenhäuschen“ befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Bockenheim an der Weinstraße, unmittelbar nördlich der Kindenheimer Straße (L 450) in dem Gewann „Heiligenhäuschen“. Es umfasst ausschließlich den bestehenden Feuerwehrstandort mit Gebäude, Aufstellflächen und Stellplätzen sowie den hierfür erforderlichen funktionalen Bereich.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die nördlich angrenzende, dem Vorhaben funktional zugeordnete Streuobstwiese mit Versickerungsmulde auf demselben Flurstück 289/1.
- im Osten durch das Flurstück 290/1
- im Süden durch die Kindenheimer Straße (L 450), Flurstück 274
- und im Westen durch das Flurstück 289/2,

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 289/1 der Gemarkung Bockenheim mit einer Größe von rund 0,27 ha.

Die nördlich angrenzende Streuobstwiese mit der bestehenden Versickerungsmulde gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie steht jedoch als bereits hergestellte und funktionsfähige Bestandsfläche für die Versickerung des Niederschlagswassers sowie für erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in enger funktionaler Beziehung zum bestehenden Feuerwehrstandort. Die Fläche wird daher dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Vorhaben als Fläche bzw. als Maßnahme zum Ausgleich zugeordnet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

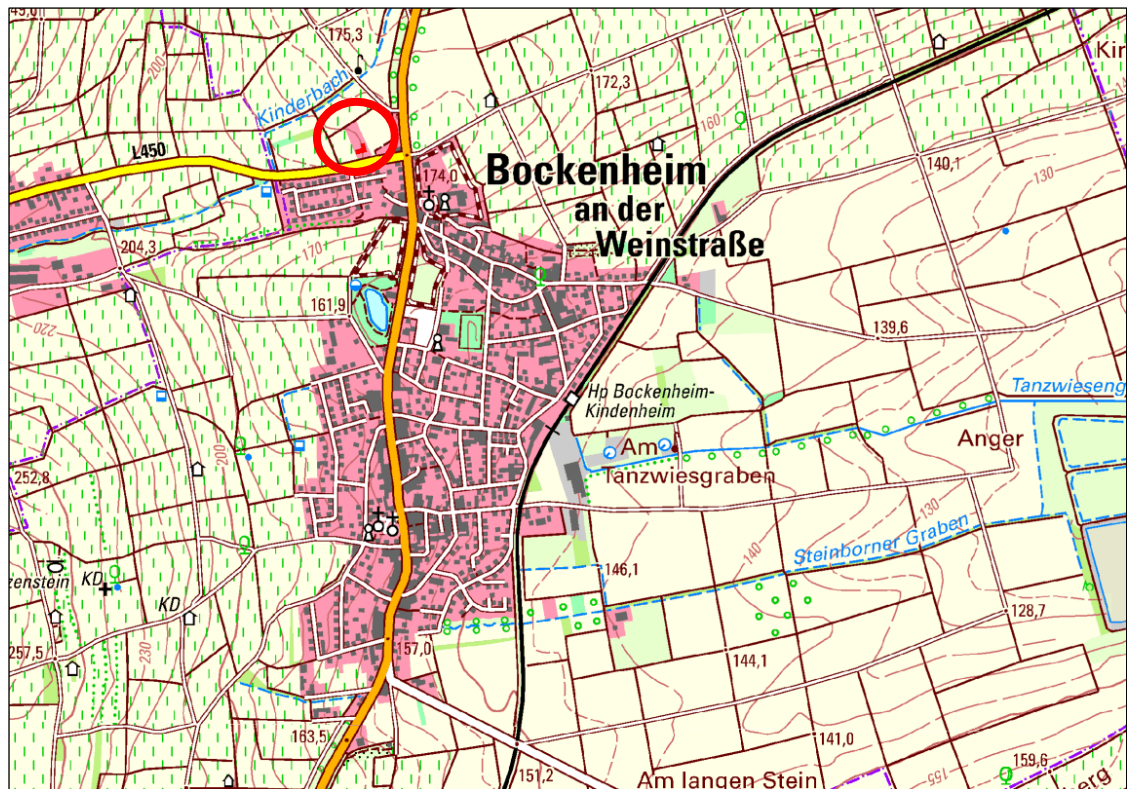


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Lanis RLP

## 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Ziele

Anlass der Planung ist die notwendige funktionale Weiterentwicklung und bauliche Anpassung des bestehenden Feuerwehrstandorts „Heiligenhäuschen“ am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Bockenheim an der Weinstraße. Das bestehende Feuerwehrgebäude aus dem Jahr 2007 entspricht jedoch in Teilen nicht mehr den heutigen technischen, betrieblichen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen an Feuerwehrgebäude und -infrastruktur.

Die Verbandsgemeinde Leiningerland beabsichtigt daher eine maßvolle Erweiterung durch einen zweigeschossigen Anbau nördlich der Fahrzeughalle. Vorgesehen ist insbesondere die Schaffung zusätzlicher Flächen für Lager-, Werkstatt- und Sozialräume.

Der bestehende Standort der Feuerwehr ist planungsrechtlich durch die Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ aus dem Jahr 2007 abgesichert. Das konkrete Planungsvorhaben fügt sich jedoch nicht in die Rahmensetzungen der Ergänzungssatzung ein, insbesondere nicht im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche. Daher wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Das Vorhaben dient der dauerhaften Stärkung der örtlichen Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge gemäß § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Zugleich wird die Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr unter heutigen einsatztaktischen und organisatorischen Anforderungen gesichert.

Ziel der Planung ist:

- die Bestandssicherung des Feuerwehrstandorts,

- die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung,
- die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an heutige und künftig zu erwartende technische und funktionale Anforderungen.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit rund 2.385 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bestehen - insbesondere werden die in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt, da sich im Umfeld keine entsprechenden Schutzgebiete befinden,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten wären,
- das Plangebiet vollständig im bestehenden Siedlungszusammenhang liegt und keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens wird kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Ungeachtet dessen werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet. Zudem wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB verzichtet.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird die bislang gültige Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ aus dem Jahr 2007 ersetzt.

## 4. Bisherige Rechtslage und übergeordnete Planungen

### 4.1. Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV, Fortschreibung 2023) ist die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungsbereiche und die Stärkung zentraler Infrastrukturen, insbesondere Einrichtungen der Gefahrenabwehr, verankert. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen, da sie die funktionale Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen Feuerwehrstandorts ermöglicht, ohne zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Der Planbereich liegt innerhalb des im Einheitlichen Regionalen Rhein-Neckar ausgewiesenen Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Bockenheim an der

Weinstraße. Flächenbezogene Zielsetzungen der Raumordnung stehen der Planung daher nicht entgegen.

Die Planung entspricht zudem den maßgebenden sonstigen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs.2 ROG, da sie der Sicherung einer bestehenden öffentlichen Einrichtung der Daseinsvorsorge dient und innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges erfolgt.

Konflikte mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestehen nicht.



Abb. 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 1. Änderung (2025), Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Grünstadt-Land stellte den Bereich des Feuerwehrstandorts ursprünglich als Fläche für Landwirtschaft dar. Diese frühere Darstellung wurde bereits im Zuge der Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ (2007) angepasst.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

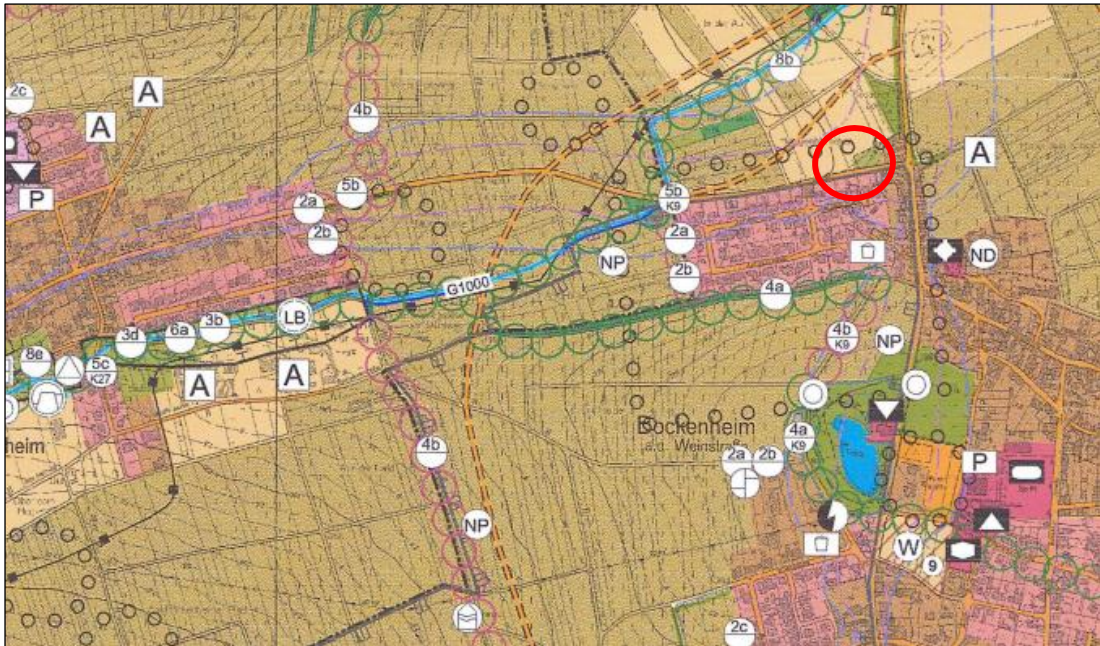


Abb. 3: Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, ursprüngliche Fassung, Stand 07.05.2001 (Ausschnitt), Quelle: Verbandsgemeinde Leiningerland

### 4.3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

#### 4.3.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

#### 4.3.2. Wasserrecht

##### Gewässer

Im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Gewässer.

##### Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Gemäß den Angaben der Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (veröffentlicht unter [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de)) besteht zudem im Planungsgebiet keine Überschwemmungsgefährdung.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

#### **4.3.3. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fundverdächtigen Bereichs. Tiefbaumaßnahmen sind daher entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu melden und abzustimmen. Hinweise hierzu sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

#### **4.3.4. Straßenrechtliche Abstände**

Die südlich angrenzende Landesstraße L 450 bildet die maßgebliche verkehrliche Bezugslinie. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **4.4. Bestehende Satzungen und Bebauungspläne**

Für den Bereich des heutigen Feuerwehrstandorts besteht die Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ der Ortsgemeinde Bockenheim, rechtskräftig seit dem 01. Oktober 2007. Die Satzung wurde gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen und umfasst eine 2.650 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 289/1 der Gemarkung Bockenheim. Sie sicherte planungsrechtlich die Einbeziehung der für den Bau des Feuerwehrhauses erforderlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der Ergänzungssatzung wurde zudem eine 1.630 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 289/1 nach § 9 Abs.1a BauGB als externe Kompensationsfläche zugeordnet. Diese Fläche liegt nördlich des Satzungsgebiets und wurde als extensiv gepflegte Streuobstwiese mit integrierter Versickerungsmulde hergestellt.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne bestehen für den Bereich nicht.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)			
<p><b>1. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</b></p> <p>Der Geltungsbereich ist als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr" festgesetzt. Zusätzlich sind Gebäude zur Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge und Geräte, Schulungs- und Sozialräume einschließlich der dazugehörigen Neben-, Technik- und Sanitäräume sowie einem Übungs- und Aufstellplatz vor der Fahrzeughalle.</p>		<p> Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungs- und Retentionsfläche (z.B. unter Verwendung von Landtricht) gem. Planzeichnung.</p>	
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 18,19 BauVVO)</b></p> <p>2.1 z.B. I maximale Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>2.2 Höhe der baulichen Anlagen Im Bereich des maximal eingeschossigen Gebäudeteils beträgt die zulässige Gebäudehöhe 5,0 m Im Bereich des maximal zweigeschossigen Gebäudeteils beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7,5 m</p>		<p> Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese durch Pflanzung standortgerechter heimischer Obstbäume (Hochstamm). Die Obstbäume sollen in einem Abstand von 8 m zueinander gepflanzt werden. Zur Versickerungsfläche ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Wiese ist durch 1- bis 2-malige Mahd (1. Schnitt nicht vor 15.06) extensiv zu pflegen.</p>	
<p><b>3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)</b></p> <p>Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.</p>		<p> Anlage einer natürlich wachsenden Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Kleinbäumen</p>	
<p><b>4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)</b></p> <p>4.1 Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden und ist auf dem Grundstück zu versickern.</p>		<p><b>6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)</b></p> <p>6.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Lärmwirkungen sind folgende Maßnahmen erforderlich: - An der Ausfahrt des Feuerwehrgrundstücks ist eine bedarfsgesteuerte Ampel einzurichten, die ein sicheres Ausrücken ohne Benutzung des Martinshorns ermöglicht. - Übungen im Freien sind auf der Nordseite des Gebäudes abzuhalten.</p>	
<p><b>5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB)</b></p> <p>5.1 Vermeidung von Versiegelung Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Drainagepflaster) herzustellen.</p> <p>5.2 Ausgleichsflächen i.S. des § 1a Abs.3 BauGB Dem Satzungsgebiet wird nach § 9 Abs.1a BauGB die nördlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks Nr. 289 zur Umsetzung folgender externer Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.</p>		<p><b>7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)</b></p> <p>7.1  Grundstückseingrenzung Das Grundstück ist durch Hecken einzugrenzen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine natürlich wachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu pflanzen.</p>	
		<p><b>8. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>8.1  Sichtdreieck, Zulässige max. Bewuchshöhe 0,80 m</p> <p>8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung</p> <p>8.3  Abgrenzung Ergänzungsatzung "Heiligenhäuschen"</p> <p>8.4  Abgrenzung Ausgleichsfläche</p>	

Abb. 4: Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“, 2007

## 5. Beschreibung der Bestandssituation

### 5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch das Feuerwehrgerätehaus der örtlichen Feuerwehr, die für die Ortsgemeinden Bockenheim und Kindenheim zuständig ist, genutzt. Es sind eine eingeschossige Fahrzeughalle sowie ein ebenfalls eingeschossiges Gebäude für die erforderlichen Sozial- und Lagerräume vorhanden.

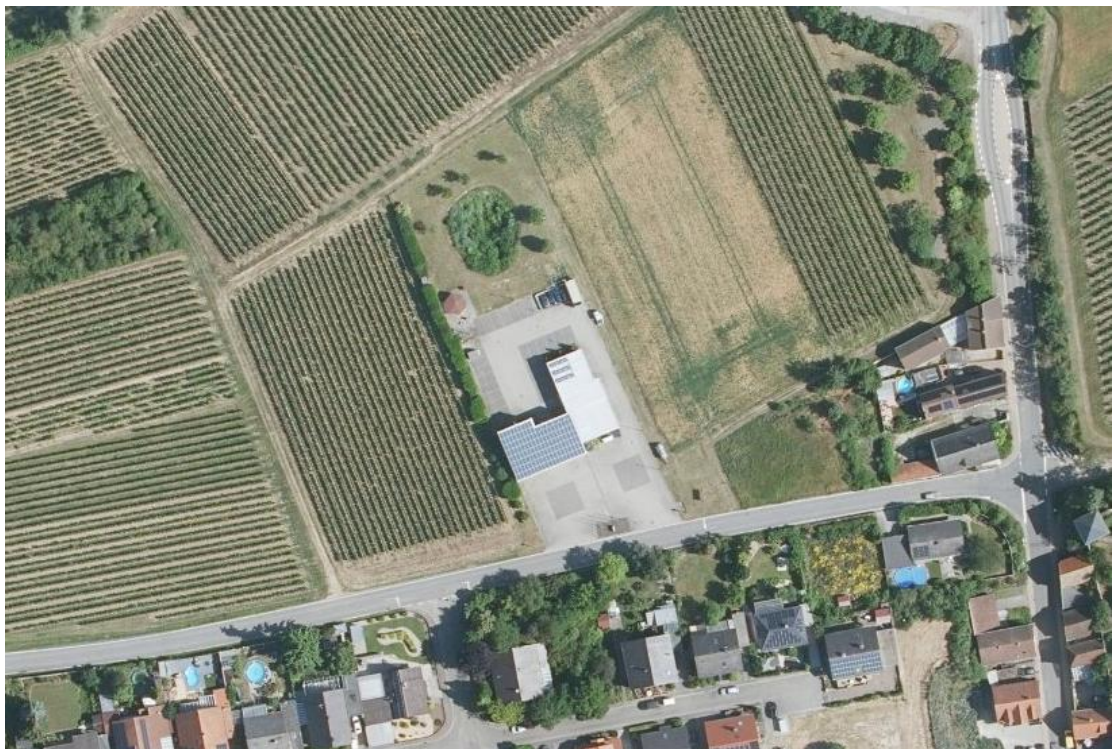


Abb. 5: Luftbild des Planungsgebiets

Richtung Süden und Osten folgt jeweils eine Wohnbebauung. Unmittelbar nördlich befindet sich eine Streuobstwiese mit integrierter Versickerungsmulde. Diese Fläche wurde bereits im Rahmen der früheren Planung als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt und dient der Regenwasserbewirtschaftung sowie der landschaftlichen Einbindung des Standorts. Sie weist standorttypische Vegetationsstrukturen mit extensivem Grünland und Einzelbäumen auf und stellt eine ökologisch wertvolle Ergänzungsfläche dar, die dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1a BauGB funktional zugeordnet ist.

Im Übrigen ist der Feuerwehrstandort von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die überwiegend als Rebland genutzt werden.

### 5.2. Vorhandener Zustand und ökologische Bewertung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich den bestehenden, bereits baulich geprägten Feuerwehrstandort mit Fahrzeughalle, Sozial- und Schulungsräumen sowie den dazugehörigen befestigten Bewegungs- und Aufstellflächen. Von der

insgesamt 2.650 m<sup>2</sup> großen Fläche des Bebauungsplangebiets sind ca. 2.385 m<sup>2</sup> und somit ca. 90 % versiegelt. Richtung Osten ist eine ca. 3 m breite, lückige Randeingrünung vorhanden. Im Westen ist ein schmaler Saumstreifen ausgebildet. Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

### **5.3. Artenschutz**

Das Planungsgebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Für das Planungsgebiet ist daher nicht anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Sollte dies dennoch der Fall sein, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs.5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **5.4. Bodenschutz**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

### **5.5. Sturzflutgefährdung**

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung.

Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:

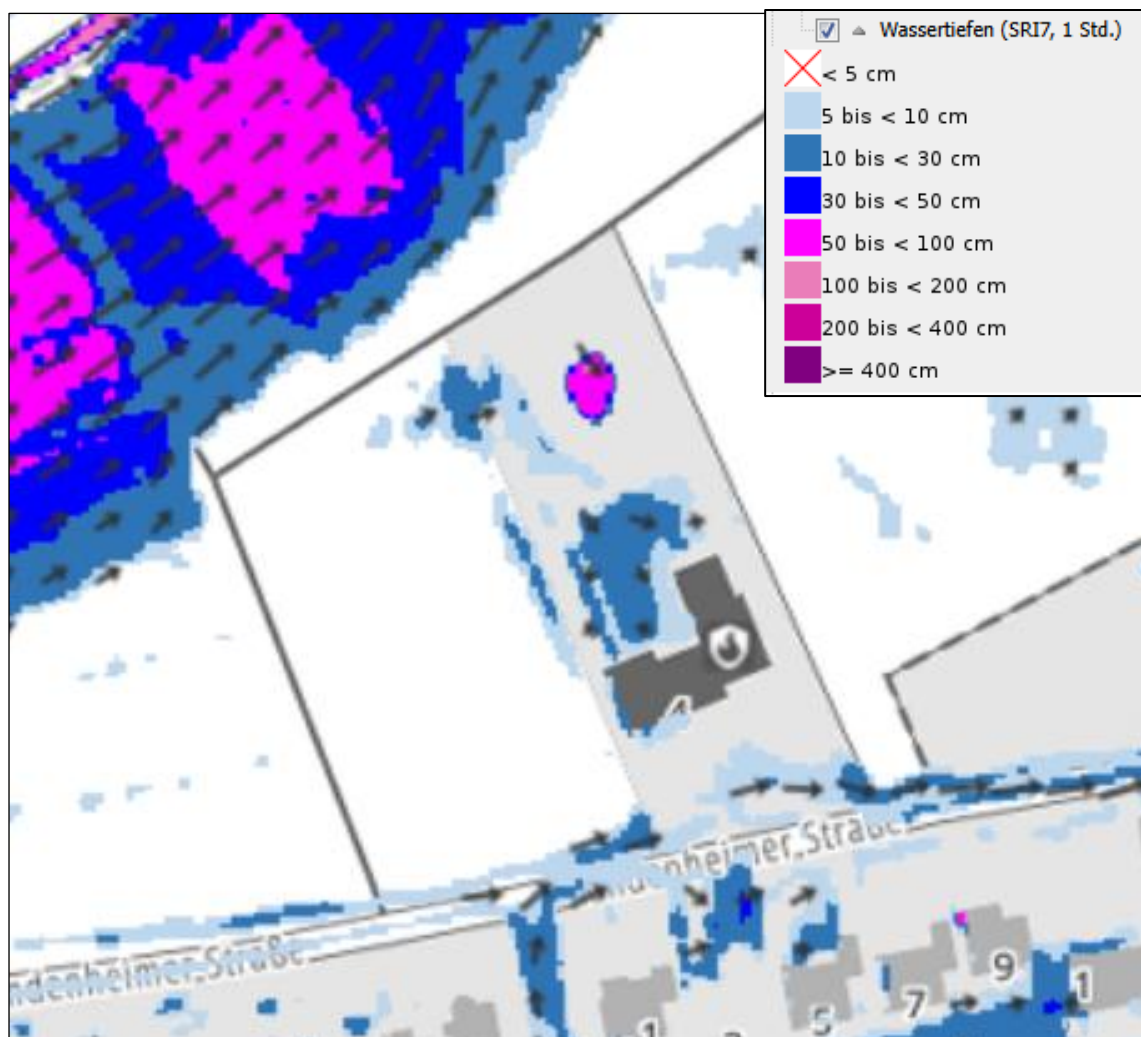


Abb. 6: Sturzflutgefährdung im Planungsbereich für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutfahrenkarten>

Gemäß den Darstellungen kommt es zu Wasseransammlungen in den vorhandenen Versickerungsmulden, aber auch in der nördlichen Hoffläche.

Entlang der Kindenheimer Straße ergibt sich ein gering mächtiger Wasserabfluss in östlicher Richtung.

## **5.6. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

### **5.6.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Kindenheimer Straße (L 450) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es besteht eine ca. 14 m breite Zufahrt im Osten und eine ca. 13,50 m breite Ausfahrt für den Einsatzfall im Westen.

Abgesehen von den Zu- und Ausfahrten zur Feuerwehr ist die Kindenheimer Straße anbaufrei. Die südlich angrenzende Wohnbebauung wird von der Straße „Auf dem Hübel“ erschlossen.

Die Kindenheimer Straße weist einen für die Belange der Feuerwehr angemessenen Ausbauzustand auf. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar. Straßengeleitende Gehwege sind jedoch nicht vorhanden.

### **5.6.2. Stromversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom erfolgt über die in der Kindenheimer Straße verlaufende Leitung.

### **5.6.3. Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser ist über die in der Kindenheimer Straße verlaufende Leitung sichergestellt.

### **5.6.4. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die in der Kindenheimer Straße verlaufenden Kanal.

### **5.6.5. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Nutzung wird nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Mulde gesammelt und dort zur Versickerung gebracht.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation erfolgt nicht.

## 6. Planung

### 6.1. Geplantes Erweiterungsvorhaben

Für die Erweiterung des Feuerwehrstandorts liegt eine konkrete Planung vor. Vorgesehen ist eine Erweiterung durch einen zweigeschossigen Anbau nördlich der Fahrzeughalle. Vorgesehen ist insbesondere die Schaffung zusätzlicher Flächen für Lager-, Werkstatt- und Sozialräume.

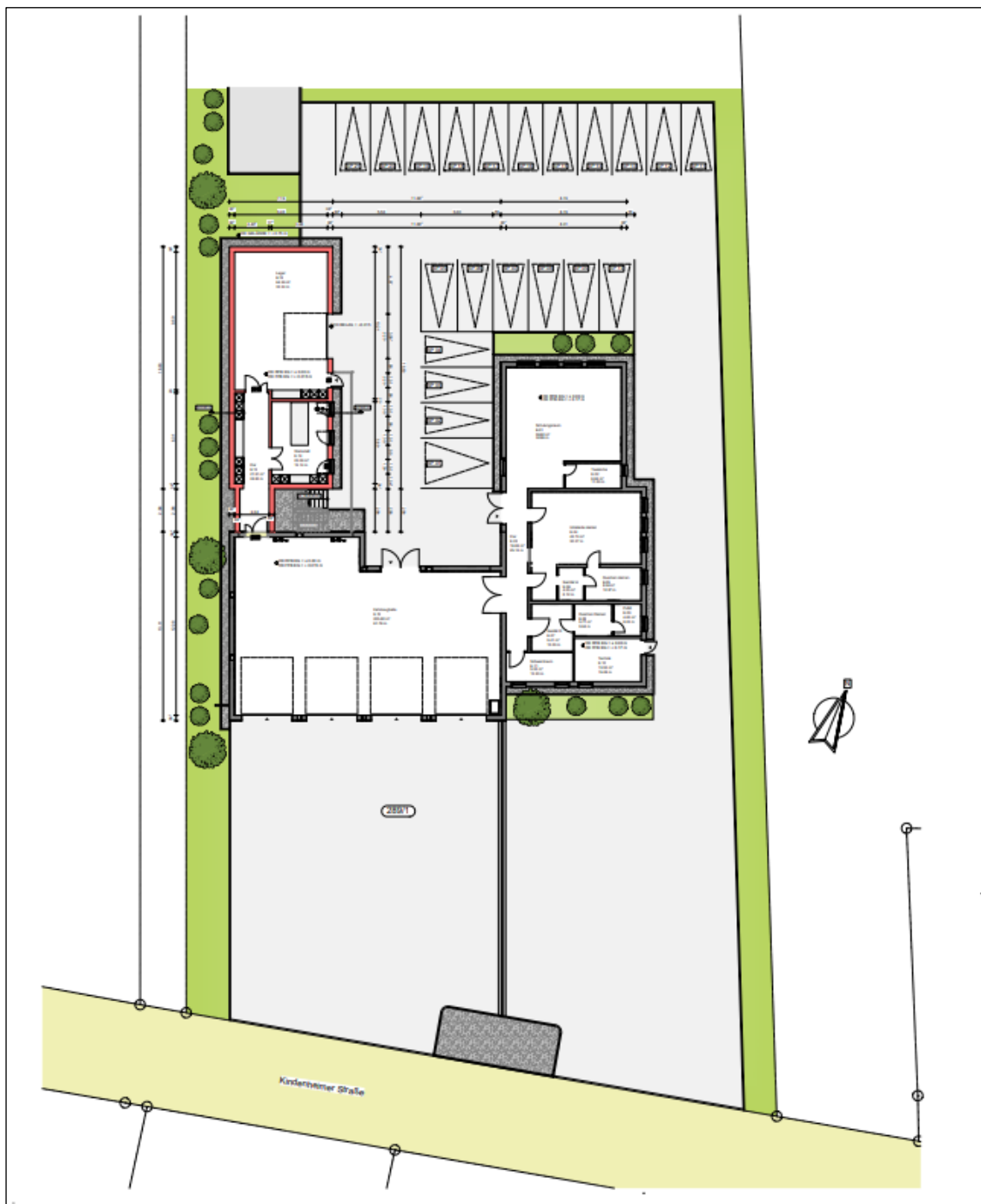


Abb. 7: Lageplan des Gesamtvorhabens. David Kölsch, freier Architekt, 04.03.2023

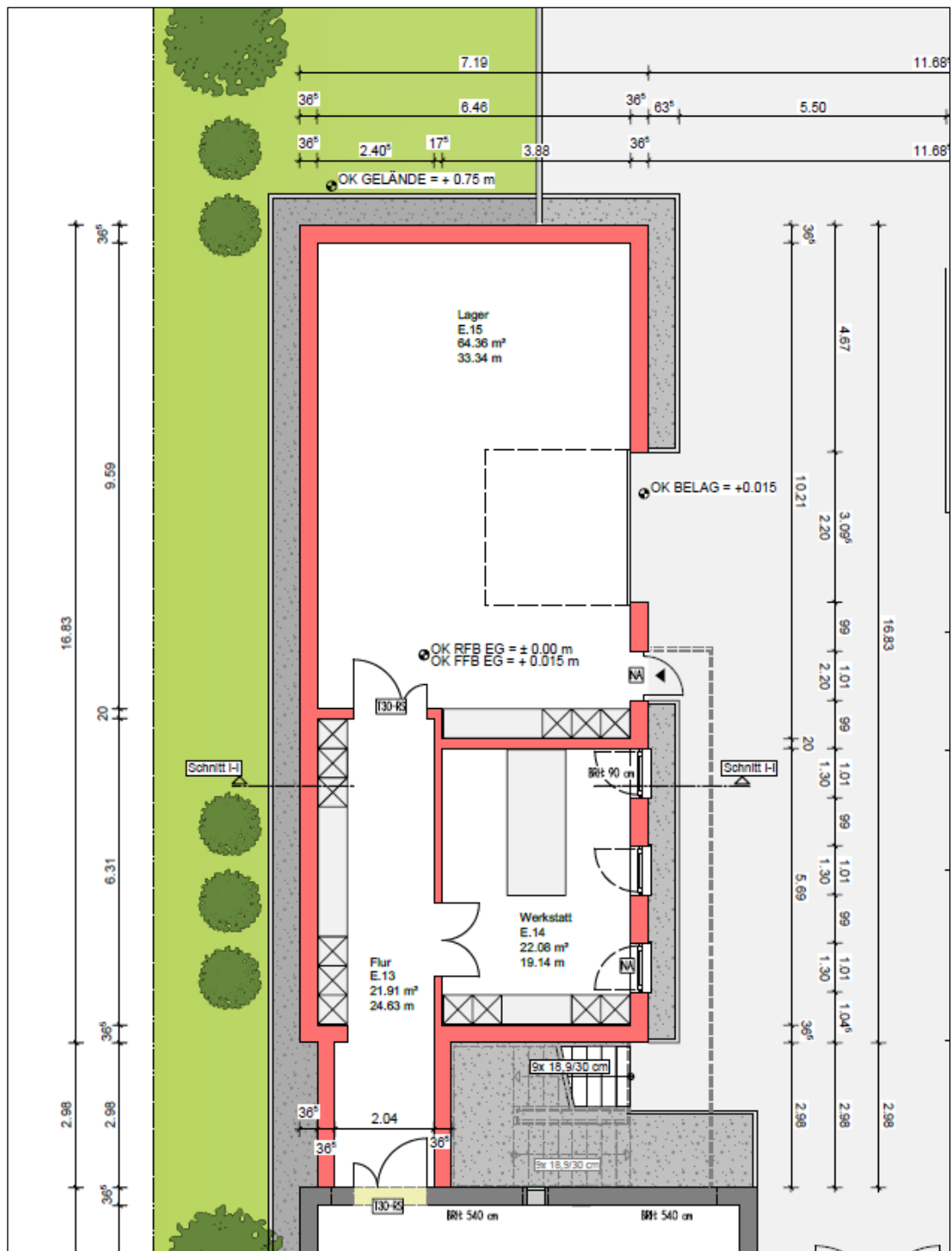


Abb. 8: Grundriss des geplanten Anbaus, Erdgeschoss. David Kölsch, freier Architekt, 04.03.2023

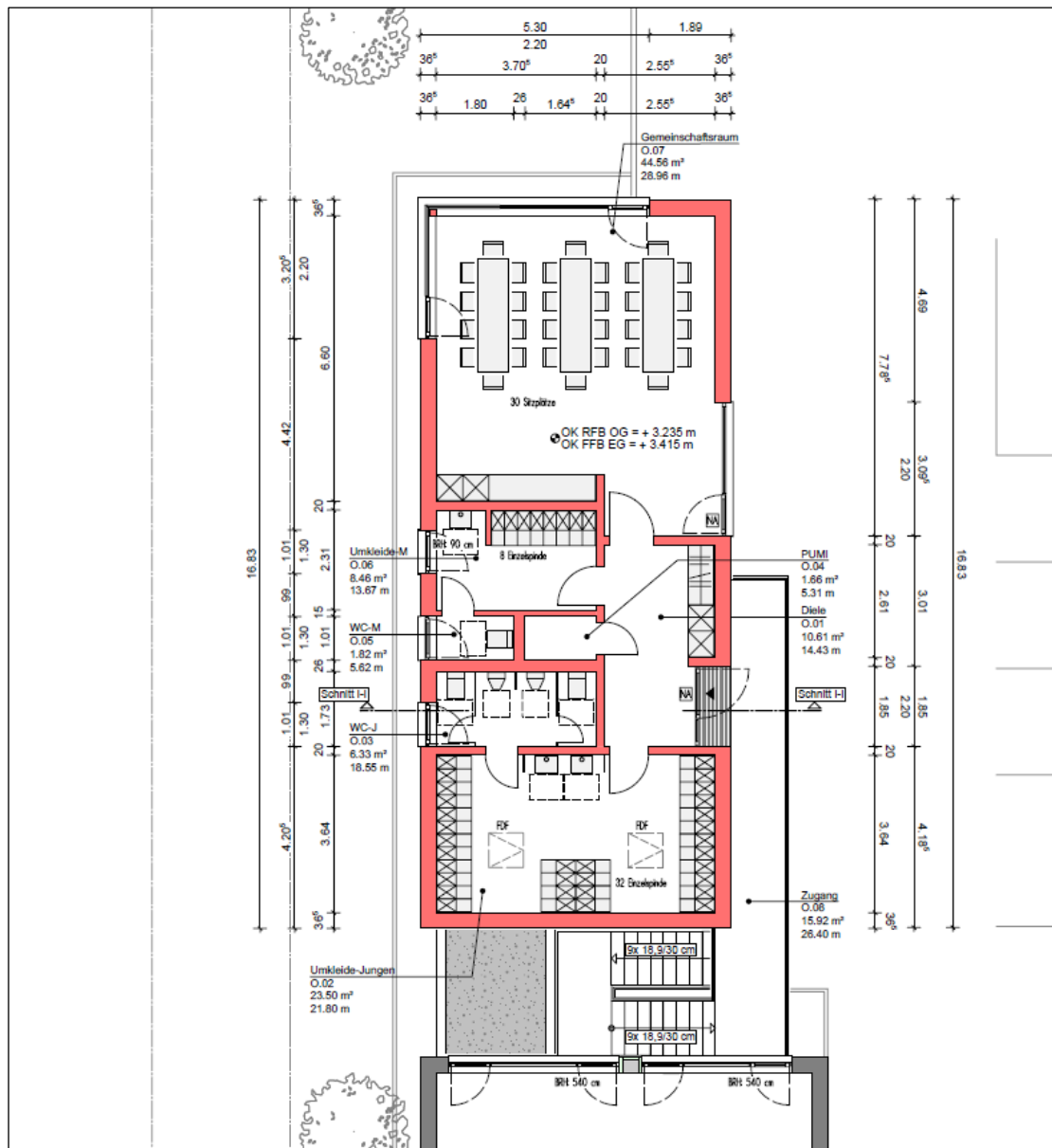


Abb. 9: Grundriss des geplanten Anbaus, Obergeschoss. David Kölsch, freier Architekt, 04.03.2023

## 6.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, den bestehenden Feuerwehrstandort am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Bockenheim planungsrechtlich zu sichern und die baulich-funktionalen Voraussetzungen für eine maßvolle, zugleich aber zukunfts offene Erweiterung des Feuerwehrhauses zu schaffen. Daher wird die Änderung nicht nur auf die konkrete Planung begrenzt. Vielmehr sollen die Rahmenseetzungen des Bebauungsplans künftig auch über das konkrete Vorhaben hinaus weitere bauliche Veränderungen ermöglichen, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Der nördlich angrenzende Teilbereich mit der vorhandenen Streuobstwiese und der integrierten Versickerungsmulde gehört nicht zum Geltungsbereich des

Bebauungsplans. Er bleibt aber als bestehende, eigenständige Fläche erhalten und wird dem Vorhaben lediglich funktional zugeordnet, da er weiterhin Aufgaben der Wasserwirtschaft sowie der landschaftlichen Einbindung erfüllt. Planungsrechtliche Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

## **7. Inhalte des Bebauungsplans**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der klaren planungsrechtlichen Zuordnung des Standorts und der Sicherung seiner Funktion als Einrichtung der örtlichen Gefahrenabwehr. Allgemein zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Bereits die Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ (01.10.2007) setzte den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest.

Damit wird die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und eine verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl trägt dem funktionalen Bedarf eines Feuerwehrstandorts mit hohen Anteilen befestigter Bewegungs- und Aufstellflächen Rechnung und stellt zugleich eine der Ortsrandlage angemessene bauliche Dichte sicher. Da die Ergänzungssatzung (2007) keine GRZ enthielt, schafft die Festsetzung nun einen klaren planungsrechtlichen Rahmen.

Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse des Feuerwehrstandorts ist eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu 50 % und damit auf bis zu 0,9 der Baugrundstücksfläche zulässig. Eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,9 ist funktional begründet und städtebaulich vertretbar, da die nördlich angrenzende Grünfläche zwar nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist, aber funktional mit dem Vorhaben eng verknüpft ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,50 m (Firsthöhe) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Kindenheimer Straße (L 450) an dem in der Planzeichnung definierten Punkt. Die einheitliche Höhenfestsetzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Einbindung und bietet zugleich ausreichende Flexibilität für die innere Organisation des Feuerwehrgebäudes.

Eine Übernahme der Geschossfestsetzung der Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ (2007) erfolgt nicht, da differenzierte Regelungen zu Geschosshöhen oder Staffelungen städtebaulich nicht erforderlich sind.

Um möglichen spezifischen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Schlauchturm) Anforderungen überschritten werden darf. Die

Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zugleich klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar sind.

### **7.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Sie orientieren sich an der bestehenden und geplanten baulichen Struktur des Feuerwehrstandorts und ermöglichen die für den Betrieb erforderliche Erweiterung innerhalb eines klar abgegrenzten Baufensters. Die Festsetzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standorts. Richtung Kindenheimer Straße ergibt sich die Lage der Baugrenze dabei aus den straßenrechtlichen Abstandserfordernissen. Zu den östlichen und westlichen Grenzen werden lediglich die baurechtlichen Mindestabstände vorgegeben. Richtung Norden orientiert sind die Baugrenze an der nördlichen Gebäudekante, erlaubt jedoch auch eine geringfügige Erweiterung nach Norden. Eine substantielle Erweiterung des Baukörpers in die freie Landschaft hinein soll jedoch nicht ermöglicht werden.

Um eine ausreichende Flexibilität der Vorgaben zu sichern, wird klarstellend geregelt, dass geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer oder Treppen zugelassen werden können.

### **7.1.4. Bauweise**

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die mögliche Größe der Bebauung ergibt sich in ausreichendem Maß aus der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

### **7.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für Regelungen zur Lage von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird kein spezielles Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, zumal hierfür auch keine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

## **7.3. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu

berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### 7.3.1. Flächenbilanz

Grundlage der Betrachtung der Auswirkungen der Planung ist ein Vergleich zwischen dem heutigen Zustand und der künftig planungsrechtlich zulässigen Situation.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestehen-der Zu-stand (Er-gänzungs-satzung)	künftiges Baurecht	Differenz Ergän-zungssat-zung / künf-tiges Bau-recht
Geltungsbereich insgesamt	2.650 m <sup>2</sup>	2.650 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Gebäude Bestand	450 m <sup>2</sup>	-	<b>+ 1.140 m<sup>2</sup></b>
Maximal zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	-	(GRZ 0,6) 1.590 m <sup>2</sup>	
Sonstige versiegelte Flächen	1.935 m <sup>2</sup>	-	<b>- 1.140 m<sup>2</sup></b>
Zulässige Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO (max. 50%)	-	795 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.385 m<sup>2</sup></b>	<b>2.385 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Unversiegelte / gestaltete Fläche	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Zuordnung § 9 Abs.1a BauGB (Streuobstwiese mit Versickerungsmulde)	1.630 m <sup>2</sup> (außerhalb Geltungsbe-reichs)	1.630 m <sup>2</sup> (außerhalb Geltungsbe-reichs)	- (nicht bi-lanzfähig)
<b>Zwischensumme</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.650 m<sup>2</sup></b>	<b>2.650 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenbilanz zeigt, dass durch den Bebauungsplan keine Ausweitung der insgesamt zulässigen Versiegelung erfolgt. Insofern bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor.

### 7.3.2. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen:

- Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Westen dienen der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Randeingrünung. Diese Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige heimische Straucharten zu ersetzen. Vorhandene Heckenabschnitte sind auf die Pflanzvorgaben anzurechnen.

Die verbleibenden Flächen sind – soweit sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden - mit einer Regio-Saatgut-Mischung gebietsheimischer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Alle Dachflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Teile der Dachfläche, die für Dachausstiege, Oberlichter oder technische Aufbauten benötigt werden, Vordächer und sonstige untergeordnete Gebäudeteile.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Auf den Freiflächen des Feuerwehrstandorts sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

- Der Ausschluss von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich der privaten Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – soll die Lebensraumeignung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der Vegetationsflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen. Allerdings wird klarstellend geregelt, dass eine Abweichung von diesen Vorgaben möglich ist, wenn Belange der öffentlichen Sicherheit dies erforderlich machen. Damit soll insbesondere eine angemessene Ausleuchtung der Verkehrsflächen der Feuerwehr im Einsatz möglich bleiben.

### 7.3.3. Zuordnungsfestsetzung

Dem Bebauungsplan wird die nördlich an den Bebauungsplan-Geltungsbereich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 289/1 mit einer Größe von 1.630 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Diese Fläche wurde bereits im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“ im Jahr 2007 als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen und entsprechend als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und einer Versickerungsmulde hergestellt. Sie dient damit auch der landschaftlichen Einbindung in Richtung Norden.

Diese Fläche soll in ihrem heutigen Zustand erhalten bleiben.

### 7.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird weiterhin über die nördlich angrenzende Versickerungsmulde bewirtschaftet. Die Mulde liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist dem Vorhaben gemäß § 9 Abs.1a BauGB funktional zugeordnet.

Die bestehende Anlage ist funktionsfähig, sodass für den aktuellen Planungsumfang keine zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlich werden. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten extensiv begrünten Dachflächen unterstützen die ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung, indem sie Abflussmengen

reduzieren und das Rückhaltevermögen erhöhen. Die Dachbegrünung ersetzt jedoch keine wasserwirtschaftliche Bemessung der Versickerungsanlage. Bei zukünftigen baulichen Erweiterungen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz sowie die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.

Die Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im jeweils einschlägigen Fachverfahren zu berücksichtigen.