

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DES WEIHERWEGES“ IN BOCKENHEIM – ABWÄGUNG ÜBER DIE STELLUNGNAHMEN AUS DER OFFENLAGE UND DER REGULÄREN BEHÖRDENBETEILIGUNG

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 23.06.2023 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 3 Stellungnahmen ein.

Stellungnahme 1: Mehrere Bürger mit Schreiben vom 23.06.2023	
Schreiben vom 23.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Wir sind Anwohner und Besitzer des Grundstückes Leiniger-Ring 75 in Bockenheim an der Weinstraße, welches von dem laufenden Verfahren "Nördlich des Weiherweges" betroffen ist. Wir möchten gerne zu dem benannten Verfahren Stellung nehmen, folgende Punkte möchten wir anmerken und bitten um Prüfung: Zu Punkt 6.2: Die Gebäude auf unserem Grundstück sind aus dem vorigen Jahrhundert, hier wurden leider viele der Materialien im Dachbereich verbaut. Ein Rückbau ist aus finanzieller Sicht kurzfristig und mittelfristig nicht möglich. Der naturschutzfachliche Hintergrund ist uns bei dieser Maßnahme bewusst und wir begrüßen diesen. Wir bitten jedoch darum, entweder diese Maßnahme auf das Dorfgebiet MD 1 zu beschränken oder bei Bestand eine Ausnahme zuzulassen.	Die Anregung bezieht sich auf die Festsetzung, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind. Bestehende Gebäude genießen grundsätzlich im Rahmen ihrer Genehmigung Bestandsschutz. Aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans folgt nicht, dass diese für bestehende Gebäude nachträglich umgesetzt werden müssen. Vielmehr kommen die Festsetzungen eines Bebauungsplans nur bei Neubauten oder grundlegenden Umbauten von Gebäuden zum Tragen. Zur Klarstellung kann die Festsetzung eindeutig auf Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt werden.
Zu Punkt 9: Auch hier gibt es auf unserem Grundstück Bestandsgebäude die entsprechend umgebaut werden müssten, wir bitten um Beschränkung auf MD1	Die Anregung bezieht sich offenkundig auf die Festsetzung, dass Dachflächen von Carports und Garagen mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen sind. Hinsichtlich bestehender Gebäude wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Zur Klarstellung kann die Festsetzung eindeutig auf Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt werden.

Stellungnahme 1: Mehrere Bürger mit Schreiben vom 23.06.2023	
Schreiben vom 23.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
zu Punkt 10: siehe Punkt 9	Die Anregung bezieht sich offenkundig auf die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung und zu Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitten. Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Ein Umbau bestehender Gebäude wird nicht gefordert. Dessen ungeachtet hält es die Ortsgemeinde für geboten, die Regelungen zur Dachgestaltung • <i>Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 40°.</i> • <i>Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.</i> auch für die bereits im Bestand bebauten Grundstücke beizubehalten.
Die Baugrenze für den östlichen Teil unseres Grundstückes (936) überschreitet den 3m Radius, wir bitten um korrekte Anpassung.	Es ist unklar, was mit der Anregung gemeint ist. Gemeint ist zudem vermutlich der westliche Teil des Grundstücks. Im Bereich des Grundstücks 936 ist das bestehende Gebäude vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Südlich des bestehenden Gebäudes kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche bis auf den bauordnungsrechtlich ohnehin einzuhaltenden Grenzabstand von 3 m an die westliche und südliche Grundstücksgrenze erweitert wird.
Beschlussvorschlag: Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen und Carports sowie zum Ausschluss von Kupfer, Zink und Blei für die Dacheindeckung werden auf Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt. Im Bereich des Flurstücks 936 wird die überbaubare Grundstücksfläche südlich des bestehenden Gebäudes bis auf den bauordnungsrechtlich ohnehin einzuhaltenden Grenzabstand von 3 m an die westliche und südliche Grundstücksgrenze erweitert. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

Stellungnahme 2: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 13.06.2023	
Schreiben vom 13.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Einzeichnung der Baugrenze: Durch die im Bebauungsplan eingezeichnete Baugrenze und die zugehörigen Textlichen Festsetzungen (Punkt 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) wird künftig lediglich die Möglichkeit zur Herstellung von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände außerhalb der Baugrenzen möglich sein. Aktuell ist das Grundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze (Siehe Bild) mit einem Stall zur Unterbringung von Tie-	Der Bebauungsplan trifft bislang keine Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Insofern sind Nebenanlagen ohne räumlicher Beschränkung zulässig. Im Bebauungsplan kann jedoch klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Stellungnahme 2: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 13.06.2023	
Schreiben vom 13.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
ren bebaut. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes würde diese bauliche Anlage außerhalb der Baugrenze liegen und wäre demnach baurechtlich unzulässig und im Bedarfsfall nicht ersetzbar. Dies würde für ■ einen Nachteil im Vergleich zur aktuellen baurechtlichen Bewertung darstellen.	
Unter Punkt B. 10 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan („10. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)“) wird die Gestaltung der Dachflächen durch Vorgabe der Dachneigung und Dachaufbauten etc. eingeschränkt. Da in den vorgenannten Festsetzungen nicht zwischen den Gebieten „MD 1“ und „MD 2“ unterschieden wird ist anzunehmen, dass hier auch der Altbestand (Wohngebäude ■) betroffen ist. Diese Festsetzungen sind im Altbestand schwieriger als bei einem Neubau einzuhalten und stellen für ■ bei etwaigen künftigen Umbauten eine Einschränkung dar.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Ein Umbau bestehender Gebäude wird nicht gefordert. Dessen ungeachtet hält es die Ortsgemeinde für geboten, die Regelungen zur Dachgestaltung • <i>Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 40°.</i> • <i>Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.</i> auch für die bereits im Bestand bebauten Grundstücke beizubehalten.
Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan wird klargestellt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

Stellungnahme 3: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 19.06.2023	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Einzeichnung der Baugrenze: Künftiger Neubau eines Unterstandes für Maschinen etc. auf Parzelle 939/1 und 949 nicht möglich, da außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenze. Warum wurde die besagte Baugrenze so wie im Bebauungsplan eingezeichnet?	Der Bebauungsplan trifft bislang keine Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Insofern sind Nebenanlagen ohne räumlicher Beschränkung zulässig. Im Bebauungsplan kann jedoch klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
Des Weiteren wird erfragt warum diese Fläche nicht ebenso im Bereich des Gebietes: „MD 2“ einbezogen wurde? Von Seiten des Weingutes wird die Möglichkeit erfragt, die Baugrenze bis an die westliche sowie die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen, damit die Parzelle für den Betrieb des Weingutes weiterhin baulich genutzt werden kann. Die Frage wird auch gestellt, da die Parzelle 949 und 948/1 im Westen bereits schon grenzständig bebaut ist.	Die Parzellen 939/1 und 949 sind in das Dorfgebiet MD 2 einbezogen.
Von Seiten des Weingutes wird die Möglichkeit erfragt, die Baugrenze bis an die westliche sowie die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen, damit die Parzelle für den Betrieb des Weingutes weiterhin baulich genutzt werden kann. Die Frage wird auch gestellt, da die Par-	Die betreffenden Flächen können durch das Weingut für alle außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) genutzt werden. Eine Einbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche ist hierfür nicht erforderlich. Eine Einbeziehung des Flurstücks 939/1 in die überbaubare Grundstücksfläche sollte jedoch unterbleiben, da es sich um die notwendige rückwärtige Zufahrt zum Weingut handelt. Dort sollte daher keine Bebauung mit baulichen Hauptanlagen zugelassen werden.

Stellungnahme 3: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 19.06.2023	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
zelle 949 und 948/1 im Westen bereits schon grenzständig bebaut ist.	Im Bereich des Flurstücks 949 kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert wird. Ungeachtet der Einbeziehung in die überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gemäß LBauO einzuhalten.
Lärmschutz: Die aktuelle Planung bildet lediglich den aktuellen Stand des Weinbaubetriebes ab. Sollten die Eigentümer in Zukunft die Notwendigkeit sehen, den Betrieb erweitern, bzw. neu organisieren zu müssen (z.B. Versetzung der Kelteranlage), könnte diese mit den Schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Konflikt stehen und eine Erweiterung des Betriebes einschränken oder gar unmöglich machen. Da aktuell noch nicht absehbar ist, ob und wann der Betrieb umgebaut oder erweitert wird ist es für die Betreiber von höchster Wichtigkeit die Fläche auf dem der Weinbaubetrieb errichtet ist, auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes, weiterhin flexibel in der Nutzung betreiben zu können. Es wird angeregt den Bebauungsplan so auszugestalten, dass die Maßnahmen zum Schutze von Immissionen auf dem Gebiet der neu zu erstellenden Wohnanlagen ausgeführt werden kann, damit der Betrieb im Nachhinein keinen Lärmschutztechnischen Restriktionen unterliegt und den Eigentümern durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Schaden entsteht.	Bei der Planung handelt es sich um die Fortentwicklung eines in dörflichen Gebieten regelmäßig gegebenen Bebauungsbestandes mit einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen, hier insbesondere einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer Wohnnutzung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Keine Nutzung kann einen alleinigen Anspruch auf eine Beibehaltung einer gegenwärtigen Situation oder eine uneingeschränkte Weiterentwicklung erheben. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass das Weingut bereits heute auf angrenzende Nutzungen Rücksicht nehmen muss und auch ohne Bebauungsplan bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft des Weinguts zulässig wären, bei denen schützenswerte Nutzungen näher an das Weingut heranrücken können. Ein Betrieb von Maschinen oder Geräte an anderen als den im Schallgutachten festgelegten Standorten ist dann unkritisch, wenn die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm dennoch eingehalten werden. Um hier mehr Flexibilität zu ermöglichen, können die Festsetzungen zum Schallschutz – um eine möglicherweise nicht erforderliche Überregulierung zu vermeiden – um eine Ausnahmeregelung ergänzt werden, wonach auf die Maßnahme zum Lärmschutz ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass an die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahme oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden. Maßnahmen zum Schutze von Immissionen auf dem Gebiet der neu zu erstellenden Wohnanlagen sind im Bebauungsplan bereits durch reinen Ausschluss von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an bestimmten Fassaden festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen im Bereich der geplanten Bebauung erscheinen nicht möglich, ohne den Nutzungszweck der Flächen grundsätzlich in Frage zu stellen.
Des Weiteren erachtet das Weingut es für Sinnvoll die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes über den kompletten Bereich der Parzellen 950,	Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Allerdings wird dann – um eine möglicherweise nicht erforderliche Überregulierung zu vermeiden – die oben dargelegte Ausnahmeregelung erforderlich.

Stellungnahme 3: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 19.06.2023	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
953 954 und 949 zu legen. Somit wäre gewährleistet das der Betrieb auch in Zukunft die Maschinen etc. auf dem kompletten Gelände des Anwesens je nach betrieblichem Bedarf nutzen kann.	
Auch wird angefragt, ob bei der Herstellung der Schallschutzwand die Optik der Umgebungsbebauung berücksichtigt wird.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Gestaltung der Schallschutzwand. Es sind hier verschiedene Lösungen denkbar, so dass eine Beschränkung auf eine bestimmte Form der Ausbildung städtebaulich nicht geboten ist.
6.1 Steingärten: Im westlichen Grenzbereich der Parzelle 939/1 befindet sich aktuell von Seiten des Weingutes die Herstellung eines Versickerungsgrabens mit einer Wasserdurchlässigen Kieselschüttung. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Herstellung von Steingärten lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist, um den aktuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	Die Festsetzung 6.1 lautet: <i>„Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.“</i> Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen. Die Festsetzung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem sie wie folgt neu gefasst wird: <i>Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude sowie im Bereich wasserrechtlich genehmigter Versickerungsanlagen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.</i> <i>Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</i>
6.3 Beleuchtung: Im Bestand des Weingutes befinden sich zahlreiche Leuchtquellen, die mit den hier getroffenen Festsetzungen nicht konform sind. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Ausführung der Beleuchtung lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist um den aktuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	Die Festsetzung 6.3 lautet: <i>„Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, welche nach unten abstrahlen.“</i> Die Festsetzung dient dem Insektenschutz und wird daher als erforderlich erachtet. Ein Zwang zum Austausch bestehender Leuchtmittel ergibt sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.
9.1 Pflanzung: Die nicht bebauten Flächen des Weingutes werden zum gewerblichen Betrieb in Anspruch genommen. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist, um den ak-	Die Festsetzung 9.1 lautet: <i>„Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten</i>

Stellungnahme 3: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 19.06.2023	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
tuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	<i>und bei Verlust zu ersetzen.“</i> Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Die Festsetzung wird auf die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen beschränkt.
9.2 Bepflanzung Carports: Dies ist aktuell keine Vorgabe. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Begrünung von Carports etc. lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist, um den aktuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	Die Festsetzung 9.2 lautet: <i>„Dachflächen von Carports und Garagen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.“</i> Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Die Festsetzung wird auf Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt.
10.1 Dachform: Aktuell ist es dem Weingut möglich, Hauptgebäude auch mit einem Flachdach zu versehen. Dies wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeschränkt. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Dachneigung lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist, um den aktuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	Die Festsetzung 10.1 lautet: <i>„Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.“</i> Die Ortsgemeinde hält eine Beschränkung der zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude auf geneigte Dächer angesichts der Lage innerhalb des Ortskerns auch für die bereits bestehende Bebauung für städtebaulich geboten. Flachdächer würden bei Hauptgebäuden zu einer nicht gewollten grundlegend andersartigen Charakteristik der Gebäude führen, die sich nicht in die umgebenden Strukturen einfügen würden. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile, die weit weniger in den öffentlichen Raum hineinwirken, sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
10.3 Dacheinschnitte: In der Vergangenheit wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Bad Dürkheim abgestimmt, dass ein Lichtband in das südliche Bestandsgebäude eingefasst wird. Die Festsetzung 10.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen schließt dies im Nachhinein aus. Fraglich ist, ob die Festsetzung bzgl. der Dachgestaltung / Einschnitte etc. lediglich für den Bereich MD 1 sinnvoll ist, um den aktuellen Bestand nicht im Nachhinein zu beeinträchtigen.	Die Festsetzung 10.3 lautet: <i>„Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.“</i> Der Anregung wird Rechnung getragen, indem eine Ausnahmeregelung ergänzt wird, nach der im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung (Dorfgebiet MD 2) breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden können, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt.
Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan wird klargestellt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „LSM 3“ werden über den kompletten Bereich der Parzellen 950, 953, 954 und 949 ausgedehnt. Als Ausnahmeregelung wird ergänzt, dass auf die Maßnahme zum Lärmschutz ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass an	

Stellungnahme 3: Ein Bürger mit Stellungnahme vom 19.06.2023	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahmen oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden. Im Bereich des Flurstücks 949 wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke werden auf die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen beschränkt. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird auf Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt. Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt neu gefasst: <i>Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude sowie im Bereich wasserrechtlich genehmigter Versickerungsanlagen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.</i> <i>Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</i> In der Festsetzung 10.3 wird als Ausnahmeregelung ergänzt, dass im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung (Dorfgebiet und dörfliche Wohngebiete MDW 2) breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden können, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.05.2023 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich des Weiherweges“ in Bockenheim mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Creos Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.05.2023
- Bundesnetzagentur, mit Schreiben vom 12.05.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 15.05.2023
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, mit Schreiben vom 15.05.2023
- Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 15.05.2023
- Pfalzgas GmbH, mit Schreiben vom 15.05.2023
- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 16.05.2023
- Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, mit Schreiben vom 15.05.2023
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, mit Schreiben vom 17.05.2023
- Pfalzkom GmbH, mit Schreiben vom 18.05.2023
- Landesfischereiverband Rheinland Pfalz e.V., mit Schreiben vom 19.05.2023
- Verbandsgemeinde Leiningerland, mit Schreiben vom 23.05.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege, mit Schreiben vom 24.05.2023
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 24.05.2023
- PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 06.06.2023
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde, mit Schreiben vom 09.06.2023
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V., mit Schreiben vom 12.06.2023
- Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. mit Schreiben vom 12.06.2023
- Tyczka Energy GmbH, mit Schreiben vom 14.06.2023
- Landesbetrieb Mobilität Worms, mit Schreiben vom 14.06.2023
- Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 21.06.2023
- Handelsverband Südwest, mit Schreiben vom 21.06.2023

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 22.06.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf und zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes genommen:

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Zu dem Bebauungsplanentwurf "Nördlich des Weiherweges" in der Ortsgemeinde Bockenheim, ergeben sich folgende Anmerkungen: Es kann in Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz wohl mit Maßnahmen eine Annäherung an den Referenzzustand erreicht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise in der Ziffer C zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in den textlichen Festsetzungen, dass durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd abzustimmen ist, ist nicht zielorientiert. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind unter Hinweis auf DWA M 102-4 geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unabhängig von der Größe des Bilanzgebiets zu wählen und rechtlich langfristig abzusichern.	Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers wurden im Bodengutachten („Geotechnischer Bericht“, Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, Speyer, 07.12.2021) geprüft. Eine Versickerung im Bereich der Bauflächen ist bei den gegebenen Untergrundbedingungen (durchweg anstehende Tonschichten) laut Gutachter nicht möglich. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet („Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022). Da eine gezielte Versickerung aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse nicht umsetzbar ist, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten – in Teilen verdunstet und versickert – und gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden. Durch die Planung muss dabei sichergestellt werden, dass gegenüber dem Bestand eine Reduzierung des Abflusses erreicht wird. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasser(RW)-Kanal scheidet aus, da dieser der Sicherstellung der Entwässerung der Außengebiete und Überflutungsvorsorge des Ortsgebiets dient und im Bestand bereits ausgelastet ist. Eine weitergehende Beaufschlagung wäre unter der Berücksichtigung möglicher zukünftiger Neuerschließungen im südwestlichen Ortsgebiet, welche zwangsläufig an diesen RW-Kanal angeschlossen werden müssten, nicht zielführend. Eine Nutzung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswasser in (Retentions-)Zisternen ist im Sinne des ökologischen Gesamtkonzepts und

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
	der erwarteten Wasserhaushaltsbilanz sinnvoll. Der Abfluss der Dachflächen wird somit kanalisiert gesammelt und Retentionszisternen zugeleitet, welche an einen RW-Kanal innerhalb des Grundstücks bzw. im Wohnweg angeschlossen sind. Die Verkehrsanlagen bzw. der Wohnweg entwässern über diesen RW-Kanal und werden mit einem Übergabeschacht an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Hausanschlüsse der Grundstücke, welche unmittelbar über den Weiherweg erschlossen werden, schließen mit der Retentionszisterne direkt an den Mischwasserkanal im Weiherweg an. Für das Plangebiet wird – unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Einleitungsmenge gegenüber dem Bestand – ein Drosselabfluss von $Q_{Dr,max} = 8 \text{ l/s}$ berücksichtigt. Die Zuwegungen und Stellplatzflächen werden mit durchlässigen Befestigungen hergestellt. Evtl. Abflüsse werden durch bauliche Maßnahmen (Gefälleplanung und/oder Rinnen) breitflächig den jeweils angrenzenden Freiflächen zugeleitet, sofern welche vorhanden sind. Im Falle eines Extremereignisses werden die Überflutungsflächen innerhalb des Wohnwegs bzw. Privatstraße angeboten, um einen unkontrollierten Abfluss über Böschungen etc. in den öffentlichen Raum zu unterbinden.
Ich empfehle ergänzend die Dachflächen intensiv zu begrünen und ergänzend auch Gebäudefassaden zu begrünen.	Der Ortsgemeinde sind die Vorteile einer Dach- und Fassadenbegrünung in Bezug auf den Wasserhaushalt bewusst. Angesichts der innerörtlichen Lage und der Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes hält die Ortsgemeinde eine verpflichtende Dachflächen- und Fassadenbegrünung jedoch für unvereinbar mit den gestalterischen Anforderungen, die sich aus der besonderen Eigenart der Ortsgemeinde als typisches Weindorf der Vorderpfalz ergeben.
Undurchlässige Flächen sind möglichst zu vermeiden.	Die Ortsgemeinde sieht sich gehalten, der baulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Daher soll dem Bedarf an Wohnraum insbesondere im Bereich derzeit untergenutzter Flächen innerhalb der Ortslage Rechnung getragen werden. Mit Umsetzung dieser Planungsabsicht kann jedoch auch innerhalb der Ortslage eine Mehrversiegelung verbunden sein. Im konkreten Fall ist eine Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand auf bis zu 1.510 m^2 und damit um ca. 17 % möglich. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein erheblicher Teil dieser zusätzlichen Versiegelung bereits bislang auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig war. Daher wird an der Planung trotz der zu erwartenden – geringen – Auswirkungen auf den Wasserhaushalt festgehalten.
Positiv ist die beabsichtigte Regenwassernutzung für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
die Bewässerung hervorzuheben.	
Im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Wirksamkeit der Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Hinblick auf den Wasserhaushalt stets zu überprüfen / optimieren. Die Nutzung / der Umgang mit der Ressource Wasser ist nachhaltig vorzunehmen, um die Wasserwirtschaft klimaresilient zu machen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine „Netto-Null-Versiegelung“ ist anzustreben.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.
Ich gehe davon, dass das auf dem Plangebiet / den tangierten Grundstücken ableitungsbedürftige Schmutz- bzw. Niederschlagswasser über ein Trennsystem fortgeleitet wird und das Wasser in dieser Form der Verbandsgemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft übergeben wird.	Wie oben dargelegt, scheidet ein Anschluss an den bestehenden Regenwasser(RW)-Kanal aus, da dieser der Sicherstellung der Entwässerung der Außengebiete und Überflutungsvorsorge des Ortsgebiets dient und im Bestand bereits ausgelastet ist. Die Entwässerungsanlagen im Bereich der geplanten Neubebauung werden daher mit einem Übergabeschacht an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.
Nachdem von dem Bereich des Plangebietes auch Niederschlagswasser über ein Mischwasser und das RÜB BO 01 (Bockenheim) fortgeleitet werden soll, dies allerdings ggf. vom Umfang (Einzugsgebiet) nicht von der wasserrechtlichen Zulassung abgedeckt ist, ist eine Erlaubnisänderung erforderlich. Diese bzw. eine Zustimmung zur übergangsweisen Fortleitung von Niederschlagswasser über ein Mischsystem kann nur zugelassen werden, sofern über Maßnahmen • der öffentlichen Abwasserinfrastruktur zum innerörtlichen Rückhalt von Niederschlagswasser, multifunktionale Rückhalteräume für eine wassersensible Stadtentwicklung („blaue Oasen“), • in der öffentlichen Kanalisation zur Herausnahme von gering belastetem Niederschlagswasser aus der Kanalisation und dem Rückhalt dieses Niederschlagswassers, • zur Umwandlung einer Mischwasserkanalisation in eine Trennkanalisation, eine Transformation zielgerichtet (selbstverständlich auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten) angegangen / umgesetzt wird.	Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Die Erlaubnisänderung ist zu gegebener Zeit von der Verbandsgemeindewerken zu veranlassen.
Die Fortleitung von Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal entspricht nicht den Vorgaben / Zielsetzungen der EG-WRRL / den Zielsetzungen nach § 5 WHG, etc.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass die Fortleitung von Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal nicht den Vorgaben / Zielsetzungen der EG-WRRL / den Zielsetzungen nach § 5 WHG, etc. entspricht. Sie kann dennoch im Einzelfall zulässig sein, zumal die betreffenden Grundstücke bereits beitragsrechtlich abwasserseitig als erschlossen gelten. Zudem besteht keine andere Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Ein Zukunftskonzept wassersensible Stadt / wassersensitive Stadt (blaue Oasen) / Schwammstadt, ein Abkopplungskataster, ein Konzept zur Umwandlung des bestehenden Mischsystem in ein Trennsystem ist mir nicht bekannt. Ich empfehle die Fragestellungen der Erschließung in einem Bereich mit einer potenziellen Überflutung im Starkregenfall, mit der Fortleitung des Niederschlagswassers, der Transformation zur wassersensitiven Stadt und der Renaturierung des verrohrten Tanzwiesengrabens in einem Gespräch mit dem Träger der Planungshoheit bzw. der Verbandsgemeinde Leinigerland als abwasserbeseitigungspflichtige / gewässerunterhaltungspflichtigen Gebietskörperschaft zu erörtern Bis zur Vorlage / Zustimmung meinerseits zu einem Konzept zu der erforderlichen Transformation stimme ich dem Bebauungsplan bisher nicht zu.	Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern auf die Konzeption der Entwässerung in der Gemeinde insgesamt. Hierfür liegt die Zuständigkeit jedoch bei der Verbandsgemeinde und nicht bei der Ortsgemeinde.
<u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Grünstadt) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SOVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftigkeit wird ausgegangen.	Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Zuständig ist zudem die Verbandsgemeinde und nicht die Ortsgemeinde.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächen-durchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag – Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen! Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.	Im fachtechnischen Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022) wurde die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf das konkrete Vorhaben erstellt. Für die Planung zeigt sich, dass eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht und eine weitergehende Annäherung an den Urzustand induziert wird. Die Abweichungen zum Urzustand liegen innerhalb des allgemein üblichen Toleranzbereiches (+/- 10 Prozentpunkten). Durch das Vorhaben ergeben sich – sofern eine Brauchwassernutzung umgesetzt wird – keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Dem Verschlechterungsverbot wird entsprochen.
<u>Starkregen/Hochwasserschutz</u> Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Leiningerland und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.	Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern auf die Konzeption der Entwässerung in der Gemeinde insgesamt. Hierfür liegt die Zuständigkeit jedoch bei der Verbandsgemeinde und nicht bei der Orts-gemeinde.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 22.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
<u>Bodenschutz</u> In dem Plangebiet befindet sich keine registrierte Altablagerung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wasserschutzgebiete</u> Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.	Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein diesbezüglicher Hinweis enthalten.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.	

SGD-Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	
Schreiben vom 17.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung Bedenken. Wegen der Nähe zum Weingut kann vor allem während der Weinlese eine Einhaltung der Grenzwerte für Lärm nicht garantiert werden.	Das schalltechnische Gutachten baut auf den Angaben der Betreiber des Weinguts zur Betriebstätigkeit während der Weinlese auf. Insofern ist dieser Aspekt bereits berücksichtigt.
Zusätzlich kann es zu einer Geruchsbelästigung kommen.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es durch einen Weinbaubetrieb während der Lesezeit zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann. Die maßgebende TA Luft lässt jedoch für Dorfgebiete eine wahrnehmbare Geruchsbelastung an 15 % der Jahresstunden zu. Angesichts der kurzen Dauer der Lesezeit und der auch dann nur kurzzeitig zu erwartenden Geruchsentwicklungen kann davon ausgegangen werden, dass der maßgebende Wert der TA Luft nicht überschritten wird. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Vorgaben der TA Luft auch unabhängig von der Neubauplanung eingehalten werden müssen. Dies gilt u.a. auch für den Bereich der auf dem Weingut selbst vorhandenen Ferienwohnungen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein weitergehender Untersuchungsbedarf gesehen.	

Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde	
Schreiben vom 13.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Das Plangebiet umfasst Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude und Freiflächen im Innenbereich von Bockenheim mit ca. 13.600 m² Fläche. Das Bebauungsplangebiet soll als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Überwiegend soll der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden, wobei ggf. auf einigen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich ist. Im Süden des Bebauungsplangebietes soll auf dem Flst. 937/2, Gemarkung Kleinbockenheim die Errichtung einer privaten Zufahrtsstraße und von fünf neuen Wohngebäuden vorbereitet werden, deren überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt wird. Dieser Bereich besteht bisher aus zwei landwirtschaftlichen Gebäuden, die Öffnungen an der Fassade aufweisen, sowie versiegelte Hofflächen, Gehölzen und extensiven Wiesenflächen. Auf diesem Grundstück sind durch die geplante Neubebauung unmittelbare Veränderungen der vorhandenen Strukturen zu erwarten. Aufgrund der o.g. vorhandenen Strukturen sind gebäudebrütende oder sonstige Vogelarten, Fledermäuse, Bilche und Reptilien nicht auszuschließen. Daher ist zu dem Bebauungsplan für den Bereich des Flst. 937/2 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. der genannten Tiergruppen durch einen versierten Fachmann durchzuführen und zu dem Bebauungsplan vorzulegen. Der in der Begründung aufgeführte Verweis, dass im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion der ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt ist (entsprechend § 44 Abs. 5 Nr. 3), kann ohne Erfassung der vorkommenden Arten und der ggf. erforderlichen Ersatz-Lebensraumstrukturen nicht nachvollzogen werden. Sollten entsprechende Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden, wäre außerdem eine Befreiung entsprechend § 67 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG von der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde einzuholen. Nach Durchführung und Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bitten wir diese der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Der Anregung wird Rechnung getragen, indem der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung aufgefordert wird, vor der erforderlichen erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.
Beschlussvorschlag: Der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung wird aufgefordert, vor der erforderlichen erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.	

Landesamt für Geologie und Bergbau	
Schreiben vom 15.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und	

Landesamt für Geologie und Bergbau	
Schreiben vom 15.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Bewertungen gegeben: <u>Bergbau und Altbergbau:</u> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Nördlich des Weiherwegs" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
<u>Boden und Baugrund</u> Allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen 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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern betrifft die nachfolgende konkrete Vorhabenplanung.
Mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologie-datengesetz/faq-geoldg.html datengesetz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern betrifft das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachterbüro für die Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.	

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie	
Schreiben vom 15.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Die Festlegung unserer Belange, wie sie in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, ist nicht vollständig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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.	Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der Hinweis zur Denkmalpflege entsprechend der Anregung übernommen bzw. aktualisiert wird.
Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.	Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein diesbezüglicher Hinweis enthalten.
Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass diese Stellungnahme nur die archäologischen Kulturdenkmäler betrifft und dass die Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz gesondert einzuholen sind.
Beschlussvorschlag:	
Der Hinweis zur Denkmalpflege wird entsprechend der Anregung übernommen bzw. aktualisiert.	

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege	
Schreiben vom 22.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Wie im Begründungstext korrekt beschrieben, ist die Bauliche Gesamtanlage „Leininger Ring 79“ vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes betroffen. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Im vorliegenden Fall ist die Hofanlage als sog. „Bauliche Gesamtanlage“ geschützt, d.h. es liegen verschiedene Gebäudeteile vor, welche im Zusammenspiel miteinander einem übergeordneten Funktionszusammenhang unterliegen. Für den Denkmalschutz relevant sind also nicht allein die Hauptgebäude der Anlage, sondern deren gemeinsame Funktion mit Hoffläche, Einfriedung, Nebenbauten usw. Anders ausgedrückt: Auch die Hoffläche sowie die rückwärtigen Bauteile tragen zur Denkmalaussage bei. Insofern wäre eine Nachverdichtung in diesem Bereich – was das weiträumig ausgewiesene Baufenster ja zuließe – nicht denkmalverträglich. Zwar wird zu recht auf die Abstimmungen im Rahmen eines evtl. später stattfindenden denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens verwiesen; geltendes Baurecht wäre dennoch durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Insofern stellen wir fest, dass denkmalpflegerischen Belange durch eine differenzierte Handhabung der Baugrenzen stärker genüge getan wäre. Die Konzeption, wie auf S. 11 der Begründung schematisch dargestellt, ist den vorliegenden Unterlagen zufolge keine Beeinträchtigung des o.g. Kulturdenkmals. Dennoch ist hier der bereits erwähnte Umgebungsschutz betroffen, so dass eine Abstimmung mit der Schutzbehörde nötig wäre.	Es wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der baulichen Gesamtanlage „Leininger Ring 79“ und den sich daraus ergebenden Konsequenzen – auch für Bauvorhaben im näheren Umfeld – ergänzt. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wird eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche als nicht erforderlich erachtet. Vielmehr geht die Ortsgemeinde Bockenheim davon aus, dass grundsätzlich denkmalrechtlich genehmigungsfähige Varianten für eine mögliche ergänzende Bebauung einer denkbar sind. Daher soll der planungsrechtliche Rahmen vor dem Hintergrund, dass durch die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht sichergestellt ist, dass den denkmalrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird, nicht übermäßig eingeschränkt werden.
Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, auch durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde. Eine Kartierung der Baulichen Gesamtanlage ist im Anhang dieser Mail zu finden.	Das Kulturdenkmal wird als nachrichtliche Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass diese Stellungnahme nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege betrifft und dass die Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte gesondert einzuholen sind.
Beschlussvorschlag: Das Kulturdenkmal wird als nachrichtliche Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der baulichen Gesamtanlage „Leininger Ring 79“ und den sich daraus ergebenden Konsequenzen – auch für Bauvorhaben im näheren Umfeld – ergänzt. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

DB Services Immobilien GmbH	
Schreiben vom 26.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Bedingungen erfüllt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Allgemeine Hinweise</u> Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.	Es ist nicht erkennbar, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der in ca. 40 m Entfernung verlaufenden Bahnstrecke gefährdet oder gestört werden könnte.
<u>Bauarbeiten</u> Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträch-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Baumaßnahme die Betriebsanlagen der Deutschen Bahn negativ beeinflussen könnten.

DB Services Immobilien GmbH	
Schreiben vom 26.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
tigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.	
<u>Sicherheitsabstände</u> Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Immissionen</u> Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwän-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es durch den Eisenbahnbetrieb zu Emissionen kommen kann. Die Nutzung der Bahnlinie lässt unter Berücksichtigung der Abstände und der festgesetzten Gebietsart keine Immissionsbelastung erwarten, die zu Überschreitungen maßgebender Immissionsrichtwerte führen würden.

DB Services Immobilien GmbH	
Schreiben vom 26.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
de) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	
<u>Vorhandene Kabel und Leitungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Entwässerung</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsgebiet ist durch eine Straße und das Gelände des Haltepunkts von der Bahnlinie abgetrennt.
<u>Haftungspflicht des Bauherren</u> Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht von Schäden auf die Deutsche Bahn auszugehen.
<u>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlage / Betretungserlaubnis für Dritte</u> Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlage</u> Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Kostenübernahme</u> Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Deutschen Bahn AG Kosten aus der Baumaßnahme entstehen.
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-23-	Über die Beteiligung der Deutsche Bahn in einem Baugenehmigungsverfahren entscheidet die Kreisverwaltung als zuständige Bauaufsichtsbehörde.

DB Services Immobilien GmbH	
Schreiben vom 26.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
157917/SH, vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.	

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Bezüglich des o.g. Bebauungsplanentwurfes bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Innerhalb des überplanten Gebietes befindet sich die Wirtschaftsstelle eines Vollerwerbsweingutes. Die Betriebsleiter hatten bisher keine Kenntnis davon, dass deren denkmalgeschützte Wirtschaftsstelle mit in den Bebauungsplan einbezogen wurde. Dies ist mit einigen Änderungen, insbesondere bezüglich der möglichen zukünftigen Entwicklungen des Weingutes verbunden. Bei dem Betrieb handelt es sich um ein langfristiges und auf Generationen ausgelegtes Weingut, welches von zwei Jungwinzern (Brüdern) geführt wird.	Der Ortsgemeinde ist die betriebliche Situation und Perspektive des Weingutes bekannt.
Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das schalltechnische Gutachten, welches von Dr.-Ing. Monika Mrziglod-Hund, Ingenieurbüro für Bauphysik, erstellt wurde, auf rein theoretischen Werten basiert. Es wurden keine direkten Messungen vor Ort durchgeführt. Somit verbleibt das Risiko, dass trotz der im Gutachten festgelegten Maßnahmen die Emissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die tatsächlich vorherrschenden Emissionen überschritten werden können. Hierfür ist zwingend in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen, dass das Weingut nicht für etwaige Nachrüstungen bezüglich der Lärmemissionen aufzukommen hat.	Die Ermittlung der Schallemissionen auf Grundlage anlagenspezifischer Schalleistungspegel ist ein übliches Vorgehen, das in der Regel deutlich auf der sicheren Seite liegende Ergebnisse ergibt. Grundlage der Berechnung sind die vom Betreiber mitgeteilten Angaben zur Betriebstätigkeit. Sofern im Rahmen dieser Angaben zur Betriebstätigkeit sich tatsächlich höhere Immissionen ergeben sollten, ist es gerechtfertigt, in den städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufzunehmen, dass das Weingut nicht für etwaige Nachrüstungen bezüglich der Lärmemissionen aufzukommen hat.
Außerdem basieren die Daten ausschließlich auf der aktuellen Ist-Situation des Betriebes. Eine zukünftige Entwicklung, beispielsweise (!) die Anschaffung einer größeren und evtl. schallintensiveren Kelter, wird im Schallgutachten nicht berücksichtigt. Eine solche Veränderung der Ausstattung könnte jedoch aufgrund zukünftiger Weiterentwicklungen und Vergrößerungen des Betriebes zwingend notwendig werden. Es ist unerlässlich, dass das Weingut auch zukünftig auf dessen Hofstelle uneingeschränkt wirtschaften kann, was auch beinhaltet, dass Maschinen oder Geräte aus organisatorischen Gründen an anderen als den im Schallgutachten festgelegten Standorten betrieben werden müssen.	Bei der Planung handelt es sich um die Fortentwicklung eines in dörflichen Gebieten regelmäßig gegebenen Bebauungsbestandes mit einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen, hier insbesondere einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer Wohnnutzung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Keine Nutzung kann einen alleinigen Anspruch auf eine Beibehaltung einer gegenwärtigen Situation oder eine uneingeschränkte Weiterentwicklung erheben. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass das Weingut bereits heute auf angrenzende Nutzungen Rücksicht nehmen muss und auch ohne Bebauungsplan bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft des Weingut zulässig wären, bei denen schützenswerte Nutzungen näher an das Weingut heranrücken können. Ein Betrieb von Maschinen oder Geräte an anderen

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
	als den im Schallgutachten festgelegten Standorten ist dann unkritisch, wenn die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm dennoch eingehalten werden. Um hier mehr Flexibilität zu ermöglichen, können die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden über den kompletten Bereich der Parzellen 950, 953, 954 und 949 ausgedehnt werden. Allerdings wird dann – um eine möglicherweise nicht erforderliche Überregulierung zu vermeiden – eine Ausnahmeregelung erforderlich, wonach auf die Maßnahme zum Lärmschutz ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass an die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahme oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden
Die vorgesehene 2 m Lärmschutzwand soll auf den Parzellen östlich neben der rückwärtigen Hofeinfahrt des Weingutes errichtet werden. Diese Parzelle liegt jedoch topographisch tiefer als der Weg, sodass die Wand ausgehend von der Lärmquelle (Befahren des Weges) aktuell keine 2 m hohe Abschirmwirkung aufweisen kann.	Die Festsetzung wird dahingehend klargestellt, dass die Wand 2 m über der Oberkante der östlich gelegenen privaten Zufahrtsstraße hoch sein muss.
Die ca. 11 m breite rückwärtige Zuwegung des Betriebes ist von dem im Bebauungsplan eingezeichneten Baufenster ausgenommen.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass die neu hergestellte, ca. 11 m breite rückwärtige Zuwegung des Betriebes auf dem Flurstück 939/1 nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen ist. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass diese rückwärtige Zufahrt erforderlich ist und dass somit eine Bebauung der Fläche mit Hauptgebäuden ausscheidet. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auch wird im nördlichen Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand zum Bebauungs-fenster von 3 m in der Planzeichnung dargestellt. Dies widerspricht den aktuell bereits vorliegenden Gegebenheiten, da es in diesen Bereichen bereits Grenzbebauungen gibt. Das Baufenster sollte die gesamte Zuwegung bis zur Grundstücksgrenze in westliche und südliche Richtung beinhalten. Der Betrieb wird durch die aktuelle Darstellung des Bebauungsplanes in seiner Entwicklung erheblich eingeschränkt. Durch die Lage des Baufensters und dem eingezeichneten Grenzabstand von 3 m geht dem Betrieb die Möglichkeiten verloren sich baulich in diesen Bereichen, sei es durch beispielweise (!) überdachte Unterstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte, zu erweitern.	Der Anregung kann im nördlichen Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze Rechnung getragen werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenze erweitert wird. Ungeachtet der Einbeziehung in die überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gemäß LBauO einzuhalten.
Folgende in den textlichen Festsetzungen aufge-	Die Festsetzung 6.1 lautet: „Die Verwendung von

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
fürte Festsetzungen sind explizit auf den Bereich des MD 1 zu beschränken, der Bereich des Weingutes (MD 2) ist hiervon auszunehmen: 6.1 Steingärten: Der Betrieb stellt aktuell einen Sickerungsgraben her (Parzelle 939/3), welcher durch die Festsetzungen bezüglich der Herstellung eines Steingartens eingeschränkt werden könnte.	<i>mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.“</i> Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen. Die Festsetzung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem sie wie folgt neu gefasst wird: <i>Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude sowie im Bereich wasserrechtlich genehmigter Versickerungsanlagen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.</i> <i>Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig....</i>
6.3 Beleuchtung: Dem Weingut ist es nicht möglich die verschiedenen bestehenden und betrieblich zwingend notwendigen Leuchtmittel auf die im Bebauungsplan festgesetzten Leuchtmittel zu beschränken.	Die Festsetzung 6.3 lautet: <i>„Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, welche nach unten abstrahlen.“</i> Die Festsetzung dient dem Insektenschutz und wird daher als erforderlich erachtet. Ein Zwang zum Austausch bestehender Leuchtmittel ergibt sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.
9.1 Pflanzungen: Die unbebauten Flächen des Weingutes sind bereits bepflanzt oder haben eine gewerbliche Funktion, sodass die Festsetzungen bezüglich der zu bepflanzenden, unbebauten Flächen für das Weingut nicht umsetzbar sind.	Die Festsetzung 9.1 lautet: <i>„Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“</i> Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Die Festsetzung wird auf die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen beschränkt.
9.2 Bepflanzungen Carports: <i>„9.2 Dachflächen von Carports und Garagen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.“</i> Dies würde für das Weingut eine Verschlechterung hin-	Die Festsetzung 9.2 lautet: <i>„Dachflächen von Carports und Garagen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.“</i> Der Anregung kann Rechnung getragen werden.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
sichtlich der aktuell zulässigen Situation bedeuten.	Die Festsetzung wird auf Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt.
10.3 Dacheinschnitte: Es muss auch weiterhin, wie bereits mit der Denkmalschutzbehörde des Kreises Bad Dürkheim abgestimmt wurde, möglich sein, dass ein Lichtband in das südliche Bestandsgebäude eingefasst wird.	Die Festsetzung 10.3 lautet: <i>„Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.“</i> Der Anregung wird Rechnung getragen, indem eine Ausnahmeregelung ergänzt wird, nach der im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung (Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet MDW 2) breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden können, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt.
Außerdem ist in den textlichen Festsetzungen explizit darauf hinzuweisen, dass die neu zu errichtenden Wohngebäude in direkter Nachbarschaft des Weingutes liegen, und etwaige Emissionen, welche durch den Betrieb entstehen, hinzunehmen sind.	Der Anregung kann unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, an die ich grundsätzlich alle zu halten haben, Rechnung getragen werden. Es wird daher ein Hinweis ergänzt, dass die Bauflächen im Planungsgebiet in direkter Nachbarschaft eines Weingutes liegen. Durch die Betriebstätigkeit des Weingutes ist mit Schall- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die im Rahmen der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinzunehmen sind.
Aufgrund der Vielzahl von Bedenken, insbesondere aufgrund der Emissionen des Weingutes i. V. m. der zukünftigen Entwicklung des Betriebes, sind wir grundsätzlich der Auffassung, dass der o.g. Bebauungsplan nicht mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist. Wir sehen ein enormes Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes, sowie erhebliche Einschränkungen nicht nur in den betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Weingutes, sondern auch bereits im aktuell bestehenden Betrieb.	Bei der Planung handelt es sich um die Fortentwicklung eines in dörflichen Gebieten regelmäßig gegebenen Bebauungsbestandes mit einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen, hier insbesondere einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer Wohnnutzung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Keine Nutzung kann einen alleinigen Anspruch auf eine Beibehaltung einer gegenwärtigen Situation oder eine uneingeschränkte Weiterentwicklung erheben. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass das Weingut bereits heute auf angrenzende Nutzungen Rücksicht nehmen muss und auch ohne Bebauungsplan bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft des Weingut zulässig wären, bei denen schützenswerte Nutzungen näher an das Weingut heranrücken können. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen eine ausgewogene Abwägung der Belange gelungen ist. Einschränkungen in bestehende und genehmigte Nutzungen ergeben sich laut Schallgutachten unter Berücksichtigung der festgesetzten sowie in einem städtebauliche Vertrag vereinbarten Schallschuttmassnahmen nicht. Mögliche Einschränkungen auf eine wie auch immer geartete betriebliche Entwicklungsmöglichkeit werden vor dem Hintergrund der

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
	bestehenden Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, der auch ohne Bebauungsplan gegebenen Baurechte und des Wohnraumbedarfs in Bockenheim als städtebaulich vertretbar und damit als hinzunehmen erachtet.
Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan wird klargestellt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „LSM 3“ werden über den kompletten Bereich der Parzellen 950, 953, 954 und 949 ausgedehnt. Als Ausnahmeregelung wird ergänzt, dass auf die Maßnahme zum Lärmschutz ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass an die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahmen oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden. Die Festsetzung zur Lärmschutzwand im Westen des Dorfgebiets MD 1 wird dahingehend klargestellt, dass die Wand 2 m über der Oberkante der östlich gelegenen privaten Zufahrtsstraße hoch sein muss. Im Bereich des Flurstücks 949 wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke werden auf die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen beschränkt. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird auf Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, beschränkt. Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt neu gefasst: <i>Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude sowie im Bereich wasserrechtlich genehmigter Versickerungsanlagen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.</i> <i>Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</i> In der Festsetzung 10.3 wird als Ausnahmeregelung ergänzt, dass im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung (Dorfgebiet und dörfliche Wohngebiet MDW 2) breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden können, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt. Es wird ein Hinweis ergänzt, dass die Bauflächen im Planungsgebiet in direkter Nachbarschaft eines Weingutes liegen und dass durch die Betriebstätigkeit des Weinguts mit Schall- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist, die im Rahmen der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinzunehmen sind. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

IHK Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung am Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“ der Ortsgemeinde Bockenheim. Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass eine durch ein Weingut genutzte und mit landwirtschaftlichen Hallen bebaute Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Hintergrund ist die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IHK Pfalz	
Schreiben vom 21.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Bockenheim. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz schätzt das Verfahren als weitgehend unkritisch ein. Maßgeblich ist der stetige Austausch mit dem ansässigen Weingut, um sicherzustellen, dass sich für den wirtschaftlichen Betrieb keine Nachteile ergeben. Daher begrüßen wir auch die angestrebten Lärmschutzmaßnahmen. Für das Weingut ist langfristige Planungssicherheit von hoher Bedeutung, damit es seine wirtschaftlichen Tätigkeiten (v.a. während der Weinlese) trotz angrenzender Wohnbebauung uneingeschränkt durchführen kann. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.	

BUND-Kreisgruppe Bad Dürkheim	
Schreiben vom 14.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Vielen Dank für die Mitteilung über die Offenlegung obigen B-Plan-Entwurfs. Eine bislang durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte und zu einem gewissen Teil schon versiegelte Fläche soll einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden. Einer solchen Innenraumverdichtung ist im Grundsatz zuzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf dem Gelände befindet sich ein leerstehendes Wirtschaftsgebäude. Hier könnten sich Fledermäuse, Vögel, und andere hohlraumbewohnende Tiergruppen angesiedelt haben. Es ist daher sicherzustellen, dass beim Abriss des Gebäudes nicht gegen artenschutzrechtliche Sachverhalte verstoßen wird.	Der Anregung wird Rechnung getragen, indem der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung aufgefordert wird, vor der erforderlichen erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.
Beschlussvorschlag: Der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung wird aufgefordert, vor der erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.	

Pollichia e.V. - Geschäftsstelle	
Schreiben vom 16.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Vielen Dank für die Mitteilung über die Offenlegung obigen Bebauungsplan-Entwurfs. Wir teilen die Ansicht des BUND zur Innenbebauung und gehen davon aus, dass beim Abriss die artenschutzrechtlichen Sachverhalte hinsichtlich der gebäudebewohnenden Arten beachtet werden.	Der Anregung wird Rechnung getragen, indem der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung aufgefordert wird, vor der erforderlichen erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.

Pollichia e.V. - Geschäftsstelle	
Schreiben vom 16.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Beschlussvorschlag: Der Vorhabenträger der geplanten Neubebauung wird aufgefordert, vor der erneuten Offenlage ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage integriert.	

Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest	
Schreiben vom 17.05.2023	Bewertung der Stellungnahme
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 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, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern betrifft die nachfolgende konkrete Vorhabenplanung.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	

Pfalzwerke Netz AG														
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme													
im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter. Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches. Es bestehen keine Bedenken. Wir geben aber nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) und im Bereich der Entwässerung, sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG als Bestand zu berücksichtigen: <table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Versorgungseinrichtungen</th><th>Bereich</th></tr><tr><td>1</td><td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Bockenheim an der Weinstraße</td><td rowspan="3">Geltungsbereich Bebauungsplan und Entwässerung</td></tr><tr><td>2</td><td>Kabelverteilerschrank „KV 17“</td></tr><tr><td>3</td><td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)</td></tr><tr><td>4</td><td>20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 041-01</td><td>Entwässerung</td></tr></table> Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlagen aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigelegt. Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft nur für Planungszwecke verwendet werden darf und muss daher unbedingt vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden. Diese steht auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG unter https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft zur Verfügung. Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan, empfehlen wir aber eine zeichnerische Berücksichtigung, d. h. informatorische Übernahme der Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4 im Lageplan des Entwässerungskonzepts. Hierzu möchten Sie deren Führungen, unter Verwendung des Planzeichen Nr. 8 (Hauptversorgungsleitungen unterirdisch) gemäß Anlage Planzeichenverordnung ausweisen. Für eine lagegenaue Übernahme der Führungen der Versorgungseinrichtungen können unsererseits digitale Daten zur Verfügung gestellt werden. Bei Bedarf wollen Sie sich bitte mit unserer nachstehend genannten Organisationseinheit in Verbindung setzen.	lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	Bereich	1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Bockenheim an der Weinstraße	Geltungsbereich Bebauungsplan und Entwässerung	2	Kabelverteilerschrank „KV 17“	3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)	4	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 041-01	Entwässerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern betrifft die nachfolgende konkrete Vorhabenplanung.
lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	Bereich												
1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Bockenheim an der Weinstraße	Geltungsbereich Bebauungsplan und Entwässerung												
2	Kabelverteilerschrank „KV 17“													
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)													
4	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 041-01	Entwässerung												
Zur textlichen Berücksichtigung aller Versorgungseinrichtungen regen wir an, dass im Textteil des Bebauungsplanes, unter C. Hinweise die nachstehend in Kursivschrift dargestellte Ergänzung übernommen wird:	Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der gewünschte Hinweis ergänzt wird.													

Pfalzwerke Netz AG	
Schreiben vom 19.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
„Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen <i>Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.</i> <i>Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.</i> <i>Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.</i> <i>Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.</i>	
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.	Die Pfalzwerke werden im weiteren Verfahren beteiligt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Hinweis wird ergänzt. Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	

Verbandsgemeinde Leiningerland – FB4 – Kommunale Betriebe	
Schreiben vom 20.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Die Verbandsgemeindewerke Leiningerland möchten wie folgt Stellung zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen: Abwasserbeseitigung Die ehemalige Bebauung ist am Mischwassernetz im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens und des Regenrückhaltebeckens (mit Überlauf an den Tanzwiesengraben) auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Bockenheim angeschlossen. Das Abwasser wird auf der Kläranlage des Entsorgungs- und Servicebetriebs	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet („Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022). Da eine gezielte Versickerung aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse gemäß dem Bodengutachten („Geotechnischer Bericht“, Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, Speyer,

Verbandsgemeinde Leiningerland – FB4 – Kommunale Betriebe	
Schreiben vom 20.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
der Stadt Grünstadt behandelt. Das Vorhaben wirkt sich damit u.a. auf die von den Verbandsgemeindewerken betriebenen Entlastungsbauwerke aus, für welche gegebenenfalls die Einleiterlaubnis angepasst werden muss. Um den Vorgaben des WHG gerecht zu werden, ist im Zuge der Entwässerungsneuordnung des Bebauungsplangebietes die Einleitmenge von Regenwasser in das Mischwassernetz auf ein Minimum zu reduzieren. Die Entwässerungsplanung muss hinsichtlich folgender Punkte geprüft sein: 1. Verdunstung 2. Versickerung 3. Ableitung über Regenwasserkanal Sollte es zu einer Regenwassereinleitung kommen, kann dies nur gedrosselt erfolgen. Etwaige Mehrversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand ist mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen (wasserwirtschaftlicher Ausgleich).	07.12.2021) nicht umsetzbar ist, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten – in Teilen verdunstet und versickert – und gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden. Durch die Planung muss dabei sichergestellt werden, dass gegenüber dem Bestand eine Reduzierung des Abflusses erreicht wird. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasser(RW)-Kanal scheidet aus, da dieser der Sicherstellung der Entwässerung der Außengebiete und Überflutungsvorsorge des Ortsgebiets dient und im Bestand bereits ausgelastet ist. Eine weitergehende Beaufschlagung wäre unter der Berücksichtigung möglicher zukünftiger Neuerschließungen im südwestlichen Ortsgebiet, welche zwangsläufig an diesen RW-Kanal angeschlossen werden müssten, nicht zielführend. Eine Nutzung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswasser in (Retentions-)Zisternen ist im Sinne des ökologischen Gesamtkonzepts und der erwarteten Wasserhaushaltsbilanz sinnvoll. Der Abfluss der Dachflächen wird somit kanalisiert gesammelt und Retentionszisternen zugeleitet, welche an einen RW-Kanal innerhalb des Grundstücks bzw. im Wohnweg angeschlossen sind. Die Verkehrsanlagen bzw. der Wohnweg entwässern über diesen RW-Kanal und werden mit einem Übergabeschacht an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Hausanschlüsse der Grundstücke, welche unmittelbar über den Weiherweg erschlossen werden, schließen mit der Retentionszisterne direkt an den Mischwasserkanal im Weiherweg an. Für das Plangebiet wird – unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Einleitmenge gegenüber dem Bestand – ein Drosselabfluss von $Q_{Dr,max} = 8 \text{ l/s}$ berücksichtigt. Die Zuwegungen und Stellplatzflächen werden mit durchlässigen Befestigungen hergestellt. Evtl. Abflüsse werden durch bauliche Maßnahmen (Gefälleplanung und/oder Rinnen) breitflächig den jeweils angrenzenden Freiflächen zugeleitet, sofern welche vorhanden sind. Im Falle eines Extremereignisses werden die Überflutungsflächen innerhalb des Wohnwegs bzw. Privatstraße angeboten, um einen unkontrollierten Abfluss über Böschungen etc. in den öffentlichen Raum zu unterbinden.
Löschwasserdargebot Das maximale Löschwasserdargebot nach den aktuellen Kriterien des DVGW Arbeitsblattes W405 liegt für den geforderten Bereich bei 96 m³/h. Diese Auskunft erfolgt nach aktuell gültiger Netzstruktur. Ausgenommen hiervon sind betriebsbedingte Störungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Löschwasserdargebot ist demnach ausreichend.

Verbandsgemeinde Leiningerland – FB4 – Kommunale Betriebe	
Schreiben vom 20.06.2023	Bewertung der Stellungnahme
Grundsätzlich ist mit dem Träger des Brandschutzes abzustimmen, ob das hier genannte Löschwasserdargebot den Brandschutzkriterien des Bauvorhabens genügt.	
Wasserversorgung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs verläuft im Straßenbereich des Weiherweges eine PE Leitung in der Dimension ON 150. Das zu bebauende Gebiet befindet sich nördlich dieser. Da der Ruhedruck > 4,8 bar ist, ist der Einbau eines Hausdruckminderers erforderlich. Die Erschließung ist gesichert und kann über den Weiherweg erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Besitzverhältnisse der Versorgungsleitung Laut der Planzeichnung handelt es sich um eine Privatstraße, daher ist eine beschränkte Dienstbarkeit für die Verbandsgemeinde Leiningerland in allen Grundbüchern bzw. in dem Grundbuch des Besitzers der Privatstraße, durch den Erschließungsträger einzutragen. Weiterhin ist der Trassenverlauf mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Eine Überbauung oder auch Überpflanzung der Trinkwasserversorgungsleitung sowie Hausanschlussleitungen ist zwingend zu vermeiden.	Gemäß Bebauungsplanentwurf werden die privaten Verkehrsflächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt. Der Anregung ist damit – bezogen auf die Planungsebene des Bebauungsplans – Rechnung getragen. Der Vollzug der Vorgaben muss jedoch im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens erfolgen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	